2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Guldfasanen 4

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt
Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening
Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Conrad Blomqvist	Ordförande
Jakob Antti	Ledamot
Madeleine Börjesson	Ledamot
Martin Klingberg	Ledamot
Philip Linderum	Ledamot
Andreas Lindström	Ledamot
Henrik Lyselius	Ledamot
Smilla Lovisa Eliasson	Suppleant
Olof Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ci Holmgren	Suppleant Intern	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Valberedning
Carl Johan Jonsson
Åsa Lie Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 187 m², varav 1 187 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

Gemensamhetsutrymmen
Cykelförråd
Tvättstuga
Förråd på vind

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga: byte av tvättmaskiner och torktumlare.	2022	
Uppdatering sophanteringssystem	2022	
Underhåll värmesystem	2021	Byte expansionskärl
Installation av automatisk dörröppnare	2021	
Byte av tak mot Drottningholmsv.	2020	Utfört under våren 2020
Målning av fönster mot gård	2019	
Målning av källargolvet	2014	Målning av källargolvet, utfört av föreningens medlemmar.
Stambyte/relining, spillvattenledningar i källaren	2014	
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2014	
Trädgårdsrenovering	2014 - 2015	Med bl.a. ny plattsättning och nytt cykelskjul.
Stambyte, kök	2013	Observera att i de mindre ettorna (27m²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
Målning dörrar/trapphus på bottenvåning	2012	
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.
Hissrenovering	2005	Hissmaskineriet renoverades.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Fönstermålning	2003 - 2015	2003 mot gård, 2015 mot Drottningholmsv.
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Stambyte, badrum	1993	Se ovan ang. de mindre ettorna (27m²)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
Nyinstallation hiss	1927	

Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2023-2025

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 och Telia
Internet uppkopplingstyp	Tele2: "tre hål" i väggen. Telia: bredbandsuttag.
Teknisk förvaltning	Sköts av föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Anders Lindberg Städservice AB.
Service avtal, hiss	KONE Hissar AB
Returpappersåtervinning	Hans Andersson Recycling
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
El & uppvärmning	Ellevio

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**905 490**	**816 666**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	744 894	735 977
Finansiella intäkter	3 732	859
Minskning kortfristiga fordringar	326	0
Balkongfond	4 290	3 960
Ökning av kortfristiga skulder	27 686	0
	780 928	**740 796**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	629 207	577 938
Finansiella kostnader	40 950	28 055
Ökning av materiella anläggningstillgångar	119 886	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	257
Minskning av kortfristiga skulder	0	45 722
	790 043	**651 972**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**896 375**	**905 490**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-9 115**	**88 824**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan.
OVK utförd och godkänd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	619	619	619	619
Lån/m² bostadsrättsyta	1 938	1 938	1 938	1 516
Elkostnad/m² totalyta	46	25	20	23
Värmekostnad/m² totalyta	176	135	155	164
Vattenkostnad/m² totalyta	47	37	41	39
Kapitalkostnader/m² totalyta	34	24	23	22
Soliditet (%)	52	53	52	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-67	-28	-812	-236
Nettoomsättning (tkr)	745	735	735	735

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 m² bostäder.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll	191 475	148 800	-56 925	99 600
Balkongfond	46 500	4 290	0	42 210
S:a bundet eget kapital	**7 604 537**	**153 090**	**-56 925**	**7 508 372**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 956 068	-148 800	29 387	-4 836 655
Årets resultat	-66 602	-66 602	27 538	-27 538
S:a fritt eget kapital	**-5 022 670**	**-215 402**	**56 925**	**-4 864 193**
S:a eget kapital	**2 581 867**	**-62 312**	**0**	**2 644 179**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-66 602
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 807 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 800
summa balanserat resultat	**-5 022 670**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-5 022 670**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	744 894	734 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 469
Summa rörelseintäkter		**744 894**	**735 977**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-524 390	-487 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 816	-90 066
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 072	-158 381
Summa rörelsekostnader		**-774 278**	**-736 320**
RÖRELSERESULTAT		**-29 384**	**-343**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 732	859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 950	-28 055
Summa finansiella poster		**-37 218**	**-27 196**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-66 602**	**-27 538**
ÅRETS RESULTAT		**-66 602**	**-27 538**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	3 954 184	4 095 592
Maskiner	Not 9	117 888	0
Inventarier	Not 10	0	1 666
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 072 073**	**4 097 258**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 072 073**	**4 097 258**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 183	1 024
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	905 880	916 480
Summa kortfristiga fordringar		**908 063**	**917 504**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**908 063**	**917 504**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 980 136**	**5 014 762**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll	Not 12	191 475	99 600
Balkongfond		46 500	42 210
Summa bundet eget kapital		**7 604 537**	**7 508 372**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 956 068	-4 836 655
Årets resultat		-66 602	-27 538
Summa fritt eget kapital		**-5 022 670**	**-4 864 193**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 581 867**	**2 644 179**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		29 483	8 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	68 786	62 520
Summa kortfristiga skulder		**2 398 269**	**2 370 583**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 980 136**	**5 014 762**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2022**	**2021**
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Inventarier/maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	734 506	734 506
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	3	2
	744 894	**734 508**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	**2021**
Övriga intäkter	0	1 469
	0	**1 469**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	2 294
	Städning entreprenad	30 670	30 180
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 750	0
	Hissbesiktning	1 958	1 916
	Myndighetstillsyn	1 890	0
	Gård	0	315
	Serviceavtal	7 496	6 784
	Förbrukningsmateriel	0	1 163
	Fordon	489	369
		51 253	**43 021**
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	8 910
	Sophantering/återvinning	4 375	0
	Lås	2 179	3 875
	Installationer	3 475	0
	VVS	0	8 650
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 875
	Elinstallationer	0	1 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 477
		10 029	**33 787**
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	0
	Värmeanläggning	0	44 050
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 875
		0	**56 925**
	Taxebundna kostnader		
	El	54 961	29 182
	Värme	209 028	159 910
	Vatten	55 323	43 790
	Sophämtning/renhållning	68 938	49 402
		388 250	**282 284**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 915	21 095
	Kabel-TV	14 968	14 285
		36 883	**35 380**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**37 975**	**36 475**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**524 390**	**487 872**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	1 691	0
	Tele- och datakommunikation	449	641
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 625
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	5 600	7 850
	Förvaltningsarvode	67 002	65 552
	Administration	15 999	1 948
		104 816	**90 066**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Not 6	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	70 274	70 274
	Förbättringar	71 134	81 445
	Maskiner	1 998	0
	Inventarier	1 666	6 663
		145 072	**158 381**

Not 7	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 027 234	8 027 234
	Utgående anskaffningsvärde	**8 027 234**	**8 027 234**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 931 642	-3 779 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 408	-151 719
	Utgående avskrivning enligt plan	**-4 073 050**	**-3 931 642**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**3 954 184**	**4 095 592**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		33 200 000	**33 200 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 200 000	33 200 000
		33 200 000	**33 200 000**

Not 8	MASKINER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	119 886	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**119 886**	**0**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 998	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-1 998**	**0**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**117 888**	**0**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Not 9	INVENTARIER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 313	33 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**33 313**	**33 313**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 647	-24 985
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 666	-6 663
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-33 313**	**-31 648**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**1 665**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Skattekonto	752	737
	Skattefordran	8 753	10 253
	Klientmedel hos SBC	117 454	206 220
	Räntekonto hos SBC	778 921	699 269
		905 880	**916 480**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Vid årets början	99 600	521 509
	Reservering enligt stadgar	148 800	99 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-56 925	-521 509
	Vid årets slut	**191 475**	**99 600**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	**Belopp 2021-12-31**	**Belopp 2021-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Handelsbanken 761750	3,300 %	150 000	150 000	2023-01-09
Handelsbanken 659455	3,800 %	1 500 000	1 500 000	2023-03-15
Handelsbanken 830672	3,800 %	150 000	150 000	2023-03-16
Handelsbanken 271519	3,300 %	500 000	500 000	2023-02-03
Summa skulder till kreditinstitut		**2 300 000**	**2 300 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 300 000	-2 300 000	
		0	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 300 000 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Fastighetsinteckningar	3 125 000	3 125 000

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ränta	6 351	2 190
	Avgifter och hyror	62 435	60 330
		68 786	**62 520**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2023

Conrad Blomqvist
Ordförande

Jakob Antti
Ledamot

Madeleine Börjesson
Ledamot

Martin Klingberg
Ledamot

Philip Linderum
Ledamot

Andreas Lindström
Ledamot

Henrik Lyselius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Krister Holmgren
Extern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: f01de8393a549433040c87d4b5d29b201c157639d9d655d692047b07e2ed3edd751d94affbfd0bbe3659039c3e7a280591fed881c3701865ca9c31586b7c7dd3

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4**
Org.nr. 716411-6845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 8KXT2-16NQM-UEAK3-MVEJE-02T8T-KFIL4

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2023-

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 8KXT2-16NQM-UEAK3-MVEJE-02T8T-KFIL4

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se