



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Guldhamra



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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostads-

rättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldharna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1999-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TÅGSUS 26,72% samt ÅSFF 13,50%. Samfälligheten TÅGSUS förvaltar värme, vatten och el, ÅSFF förvaltar gemensamma vägar och underhåll.

Styrelsen

| | |
|----------------------------|------------|
| Tomas Hjalmarsson | Ordförande |
| Stefan Artmark | Ledamot |
| Afshin Fardi | Ledamot |
| Eva Jeannette Maria Olsson | Ledamot |
| Dan Petre | Ledamot |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Sebastian Erik Johan Alteryd | Suppleant |
| Santa Saedi | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sebastian Erik Johan Alteryd, Afshin Fardi, Dan Petre och Santa Saedi.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Feldtenborn
Beatrice Fejde

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

ABC Revision AB

Valberedning

Fredrik af Sandeberg
Christian Gröndahl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Rågen 6 | 2001 | Solna |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

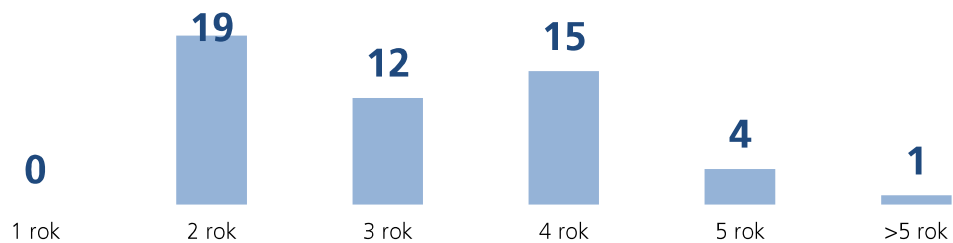
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 247 m², varav 4 247 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------|-------------|--|
| Stamspolning | 2021 | |
| Översyn av dagvattensystem | 2020 | Arbetet görs med Tågsus |
| OVK-besiktning | 2020 - 2021 | Arbetet görs med Tågsus |
| Underhåll tvättstugor | 2018 | Byte av maskiner |
| Renovering Hissar | 2018 | |
| Elektroniskt låssystem | 2018 | Byte av porttelefon |
| Underhåll innermiljö | 2018 | Helmålning entréer/trapphus, renovering |
| Underhåll av hyreslägenheter | 2017 | |
| Byte av belysning/armaturer | 2014 - 2015 | Källare och trapphus |
| Bredband | 2014 | Uppdatering av internetanslutning i varje lägenhet |
| Taket | 2014 | tvätt och renovering/underhåll av trasiga pannor |
| Stamspolning | 2014 | Från samtliga lägenheter |
| Brandöversyn/brandtätning | 2012 | |
| Översyn av dagvattensystem | 2008 | Tillsammans med övriga 7 föreningar inom ÅSFF |
| Ventilationsrenovering | 2007 - 2008 | Tillsammans med övriga 5 föreningar inom TÅGSUS |
| Elektronisk tvättbokning | 2006 | Lokalt och via Internet |
| Elektroniskt låssystem | 2006 | Porttelefon |
| Nyinstallation hiss | 2005 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Översyn av tak | 2021 | pågående arbete |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | Danigo |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Lokalvård | Evident Clean AB |
| Internetleverantör | Ownit |
| TV | Telenor |
| Trädgårdsskötsel | Arne Hultgren |
| Hissar | Hissgruppen AB |

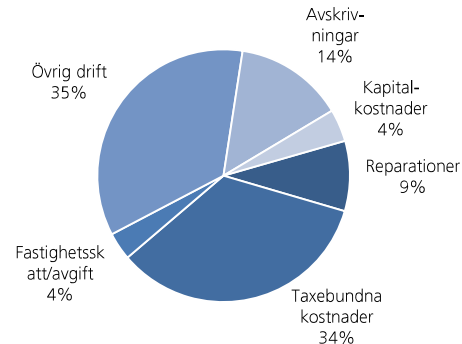
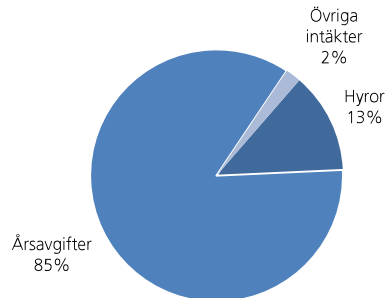
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Inga oförutsedda kostnader har inträffat under året vilket har möjliggjort en större extra amortering av föreningens lån.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 567 914 | 4 202 594 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 554 295 | 2 525 794 |
| Finansiella intäkter | 324 | 100 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 53 093 | 0 |
| | 2 607 712 | 2 525 894 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 666 232 | 1 798 846 |
| Finansiella kostnader | 86 992 | 90 799 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 14 471 | 1 650 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 070 000 | 70 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 199 279 |
| | 2 837 695 | 2 160 574 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 337 932 | 4 567 914 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -229 982 | 365 320 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Styrelsen har uppdaterat föreningens hemsida (gulldhamra.org) med information. Här försöker vi lägga upp mycket som berör oss boende i föreningen.

Vi har dom senaste somrarna fått in lite vatten i källaren när det har regnat som kraftigast. Arbete pågår med att hitta vad som orsakar detta och vad som måste göras för att försöka förhindra detta framöver.

Föreningen har en godkänd OVK-besiktning efter mindre åtgärder i början på året.

Det planerade underhållet har varit spolning av föreningens stammar. Har kunnat utföras utan större problem!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 547 | 547 | 547 | 543 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 213 | 1 207 | 1 175 | 1 203 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 062 | 1 331 | 1 349 | 1 618 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 35 | 35 | 44 | 26 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 88 | 88 | 110 | 66 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 22 | 28 | 17 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 20 | 21 | 23 | 24 |
| Soliditet (%) | 91 | 89 | 89 | 85 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 518 | 353 | 315 | -1 091 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 527 | 2 525 | 2 517 | 2 508 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 247 m² bostäder.

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 | 31 995 949 | 0 | 0 | 31 995 949 |
| Upplåtelseavgifter | 12 922 192 | 0 | 0 | 12 922 192 |
| Fond för yttre underhåll | 2 043 937 | 285 000 | -222 045 | 1 980 982 |
| S:a bundet eget kapital | 46 962 078 | 285 000 | -222 045 | 46 899 123 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 767 228 | -285 000 | 575 086 | 477 142 |
| Årets resultat | 518 188 | 518 188 | -353 041 | 353 041 |
| S:a fritt eget kapital | 1 285 416 | 233 188 | 222 045 | 830 183 |
| S:a eget kapital | 48 247 494 | 518 188 | 0 | 47 729 306 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 518 188 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 052 228 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -285 000 |
| summa balanserat resultat | 1 285 416 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 1 285 416 |
|----------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 527 080 | 2 525 494 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 27 216 | 300 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 554 295 | 2 525 794 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 393 495 | -1 552 952 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -174 172 | -151 304 |
| Personalkostnader | Not 6 | -98 565 | -94 590 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -283 208 | -283 208 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 949 440 | -2 082 054 |
| RÖRELSERESULTAT | | 604 855 | 443 740 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 324 | 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -86 992 | -90 799 |
| Summa finansiella poster | | -86 668 | -90 699 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 518 188 | 353 041 |
| ÅRETS RESULTAT | | 518 188 | 353 041 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 48 348 485 | 48 601 338 |
| Maskiner | Not 9 | 209 953 | 240 307 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 558 438 | 48 841 646 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 558 438 | 48 841 646 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 24 188 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 843 994 | 2 083 693 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 868 182 | 2 083 693 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 2 494 140 | 2 494 140 |
| Summa kassa och bank | | 2 494 140 | 2 494 140 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 362 322 | 4 577 833 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 920 759 | 53 419 479 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 918 141 | 44 918 141 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 043 937 | 1 980 982 |
| Summa bundet eget kapital | | 46 962 078 | 46 899 123 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | 767 228 | 477 142 |
| Årets resultat | | 518 188 | 353 041 |
| Summa ansamlad förlust | | 1 285 416 | 830 183 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 48 247 494 | 47 729 306 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 340 000 | 2 862 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 340 000 | 2 862 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 2 882 500 | 2 430 000 |
| Leverantörsskulder | | 121 043 | 55 800 |
| Skatteskulder | | 6 686 | 5 769 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 323 037 | 336 104 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 333 266 | 2 827 673 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 920 759 | 53 419 479 |

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 anspråktagande 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 | 2021 | 2020 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 200 år | 200 år |
| Värmeanläggning | 25 år | 25 år |
| Hissanläggning | 20 år | 20 år |
| Maskiner | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 174 676 | 2 174 676 |
| Hyror bostäder | 328 728 | 327 128 |
| Värmeintäkter | 23 676 | 23 676 |
| Öresutjämning | -1 | 14 |
| | 2 527 080 | 2 525 494 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|---------------|-------------|
| Fakturerade kostnader | 24 188 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 028 | 300 |
| | 27 216 | 300 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 46 184 | 46 240 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 12 175 | 9 018 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 22 179 | 22 000 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 1 550 | 4 356 |
| | Snöröjning/sandning | 4 750 | 4 750 |
| | Städning entreprenad | 83 296 | 81 103 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 14 311 | 14 160 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 48 342 |
| | Hissbesiktning | 2 625 | 2 563 |
| | Sophantering | 3 531 | 0 |
| | Gård | 870 | 1 423 |
| | Serviceavtal | 23 076 | 21 002 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 680 | 788 |
| | Teleport/hissanläggning | 5 350 | 5 350 |
| | Störningsjour och larm | 2 924 | 0 |
| | Brandskydd | 0 | 7 448 |
| | | 224 500 | 268 541 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 10 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 8 459 | 0 |
| | Tvättstuga | 638 | 13 914 |
| | Entré/trapphus | 4 275 | 3 134 |
| | Lås | 11 590 | 0 |
| | VVS | 68 467 | 3 438 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 3 125 |
| | Ventilation | 19 096 | 11 609 |
| | Elinstallationer | 10 899 | 3 901 |
| | Hiss | 14 881 | 0 |
| | Tak | 43 240 | 22 625 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 313 | 34 465 |
| | Vattenskada | 0 | 1 444 |
| | | 183 868 | 97 654 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 0 | 47 413 |
| | Ventilation | 0 | 174 632 |
| | | 0 | 222 045 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 149 652 | 149 652 |
| | Värme | 374 128 | 374 128 |
| | Vatten | 93 532 | 93 532 |
| | Sophämtning/renhållning | 78 642 | 62 098 |
| | | 695 954 | 679 410 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 47 996 | 46 064 |
| | Samfällighetsavgift | 67 476 | 67 476 |
| | Kabel-TV | 63 551 | 63 112 |
| | Bredband | 37 200 | 37 200 |
| | | 216 223 | 213 852 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 72 950 | 71 450 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 393 495 | 1 552 952 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 462 | 231 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 924 | 6 789 |
| | Juridiska åtgärder | 11 172 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 538 | 1 350 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 21 711 | 20 520 |
| | Föreningskostnader | 450 | 3 178 |
| | Förvaltningsarvode | 92 260 | 90 292 |
| | Administration | 3 275 | 1 508 |
| | Korttidsinventarier | 7 064 | 0 |
| | Konsultarvode | 18 372 | 16 402 |
| | Föreningsavgifter | 5 034 | 5 184 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 910 | 5 850 |
| | | 174 172 | 151 304 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 75 000 | 66 750 |
| | Sociala kostnader | 23 565 | 27 840 |
| | | 98 565 | 94 590 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 194 713 | 194 713 |
| | Förbättringar | 58 140 | 58 140 |
| | Maskiner | 30 355 | 30 355 |
| | | 283 208 | 283 208 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 53 652 850 | 53 652 850 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 53 652 850 | 53 652 850 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 051 511 | -4 798 658 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -252 853 | -252 853 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 304 365 | -5 051 511 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 48 348 485 | 48 601 338 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 12 150 000 | 12 150 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 51 000 000 | 51 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 44 000 000 | 44 000 000 |
| | | 95 000 000 | 95 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 95 000 000 | 95 000 000 |
| | | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 303 546 | 303 546 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 303 546 | 303 546 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -63 239 | -32 884 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -30 354 | -30 354 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -93 593 | -63 238 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 209 953 | 240 308 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 202 | 8 253 |
| | Klientmedel hos SBC | 844 496 | 2 073 774 |
| | Fordringar | 0 | 1 666 |
| | Räntekonto hos SBC | 999 296 | 0 |
| | | 1 843 994 | 2 083 693 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 1 980 982 | 1 836 215 |
| | Reservering enligt stadgar | | 285 000 | 285 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -222 045 | -140 233 |
| | Vid årets slut | | 2 043 937 | 1 980 982 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | ändringsdag | |
| | Handelsbanken | 1,800 % | 2 862 500 | 2 912 500 | 2022-01-30 |
| | Handelsbanken | 1,000 % | 1 360 000 | 1 380 000 | 2022-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,750 % | 0 | 1 000 000 | Löst |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 4 222 500 | 5 292 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 882 500 | -2 430 000 | |
| | | | 1 340 000 | 2 862 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 872 500 kr.

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.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | | 41 492 368 | 41 492 368 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | | 75 000 | 75 000 |
| | Sociala avgifter | | 27 544 | 23 565 |
| | Ränta | | 9 684 | 14 790 |
| | Avgifter och hyror | | 210 809 | 222 749 |
| | | | 323 037 | 336 104 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT | |
|---------------|--|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. | |

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Tomas Hjalmarsson
Ordförande

Stefan Artmark
Ledamot

Afshin Fardi
Ledamot

Eva Jeannette Maria Olsson
Ledamot

Dan Petre
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldhamra

Org.nr 769604-5413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldhamra för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 den 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. Den 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

Bostadsrättsföreningen Guldhamra, Org.nr: 769604-5413

Delta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 1ba4e33665f498019df21f21029f53d9cea6395f6c7e9e8f5d82888374fe11fadd78f2638caf65c9d6d7550119d64632a958f2c926561f28f3894b5090a6d73



R E V I S I O N

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.



R E V I S I O N

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 Guldhämra för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av



R E V I S I O N

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm dag som elektronisk signatur

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 räkenskapsåret. 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