

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, 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 Guldharna

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 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 2022-08-22 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
Daniel Gustav Viktor Sammer	Ledamot
Mattias Eriksson	Ledamot
Afshin Fardi	Ledamot
Dan Petre	Ledamot
Santa Saedi	Ledamot
Linda Thorslund	Ledamot

Avgått 10/11 2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Afshin Fardi och Tomas Hjalmarsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Feldtenborn
Beatrice Fejde

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

ABC Revision AB

Valberedning

Maria Fardi
Filip Unevik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-26.

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

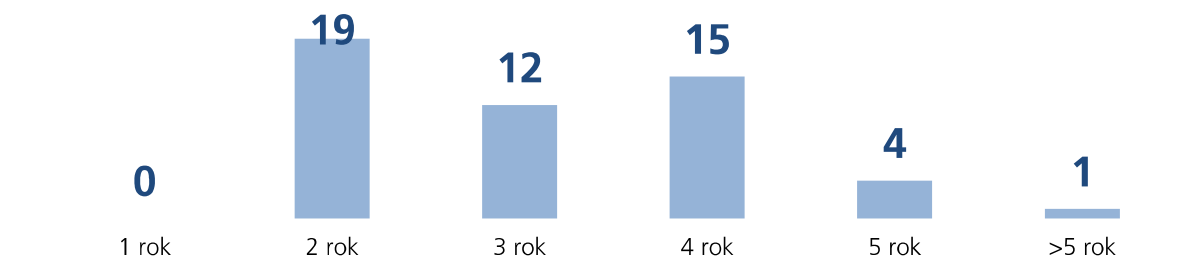
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

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 tak	2021	plåtarbeten
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	

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
Fastighetsanalys och underhållsplanering	HSB Stockholm

Föreningens ekonomi

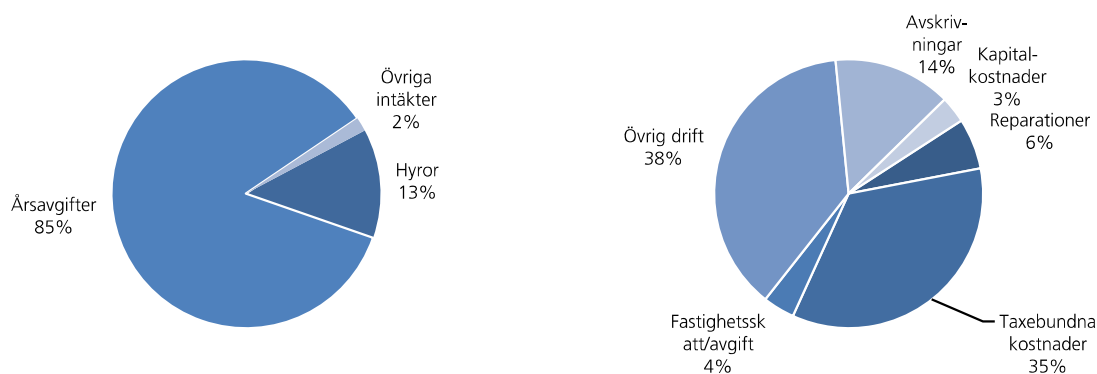
Föreningens ekonomi är god. I december 2022 amorterades ett lån med en extra betalning uppgående till 1 340 000 kr

Brf Guldhämra har som många andra fått ökade kostnader. Föreningen har en underhållsplan som styrelsen beslutat att revidera med hjälp av HSB Stockholm, i det ingår även fastighetsanalys och underhållsplanering. Arbetet pågår och ger stöd i arbetet med eventuella behov för förändring av årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 337 932	4 567 914
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 551 668	2 554 295
Finansiella intäkter	9 924	324
Minskning kortfristiga fordringar	12 858	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 093
	2 574 450	2 607 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 651 838	1 666 232
Finansiella kostnader	63 843	86 992
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 471
Minskning av långfristiga skulder	1 410 000	1 070 000
Minskning av kortfristiga skulder	25 059	0
	3 150 740	2 837 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 761 642	4 337 932
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-576 290	-229 982

*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 1 519 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	547	547
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 226	1 213	1 207	1 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	707	1 062	1 331	1 349
Elkostnad/m ² totalyta	35	35	35	44
Värmekostnad/m ² totalyta	88	88	88	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	22	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	20	21	23
Soliditet (%)	94	91	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	563	518	353	315
Nettoomsättning (tkr)	2 538	2 527	2 525	2 517

Ytuppgifter 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	2 793 937	750 000	0	2 043 937
S:a bundet eget kapital	47 712 078	750 000	0	46 962 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	535 416	-750 000	518 188	767 228
Årets resultat	562 703	562 703	-518 188	518 188
S:a fritt eget kapital	1 098 119	-187 297	0	1 285 416
S:a eget kapital	48 810 197	562 703	0	48 247 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	562 703
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 285 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-750 000
summa balanserat resultat	1 098 119

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 098 119
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 537 608	2 527 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 060	27 216
Summa rörelseintäkter		2 551 668	2 554 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 327 042	-1 393 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 050	-174 172
Personalkostnader	Not 6	-100 746	-98 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 208	-283 208
Summa rörelsekostnader		-1 935 046	-1 949 440
RÖRELSERESULTAT		616 623	604 855
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 924	324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 843	-86 992
Summa finansiella poster		-53 919	-86 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		562 703	518 188
ÅRETS RESULTAT		562 703	518 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	48 095 632	48 348 485
Maskiner	Not 9	179 598	209 953
Summa materiella anläggningstillgångar		48 275 230	48 558 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 275 230	48 558 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 817	24 188
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 263 021	1 843 994
Summa kortfristiga fordringar		1 273 838	1 868 182
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 499 336	2 494 140
Summa kassa och bank		2 499 336	2 494 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 174	4 362 322
SUMMA TILLGÅNGAR		52 048 404	52 920 759

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 918 141	44 918 141
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 793 937	2 043 937
Summa bundet eget kapital		47 712 078	46 962 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		535 416	767 228
Årets resultat		562 703	518 188
Summa fritt eget kapital		1 098 119	1 285 416
SUMMA EGET KAPITAL		48 810 197	48 247 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 812 500	1 340 000
Summa långfristiga skulder		2 812 500	1 340 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 882 500
Leverantörsskulder		79 974	121 043
Skatteskulder		7 851	6 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	337 882	323 037
Summa kortfristiga skulder		425 707	3 333 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 048 404	52 920 759

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	200år	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

	2022	2021
Årsavgifter	2 174 676	2 174 676
Hyror bostäder	333 700	328 728
Värmeintäkter	23 676	23 676
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämnning	2	-1
	2 537 608	2 527 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	24 188
Övriga intäkter	14 060	3 028
	14 060	27 216

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 173	46 184
	Fastighetsskötsel beställning	5 174	12 175
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 928	22 179
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 215	1 550
	Snöröjning/sandning	4 750	4 750
	Städning entreprenad	85 973	83 296
	Mattvätt/Hyrmattor	14 748	14 311
	Sotning	2 619	0
	Hissbesiktning	11 208	2 625
	Sophantering	3 350	3 531
	Gård	0	870
	Serviceavtal	29 141	23 076
	Förbrukningsmateriel	403	1 680
	Teleport/hissanläggning	2 675	5 350
	Störningsjour och larm	0	2 924
	Brandskydd	8 407	0
		260 763	224 500
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10
	Hyreslägenheter	13 124	0
	Brf Lägenheter	0	8 459
	Gemensamma utrymmen	4 970	0
	Tvättstuga	5 170	638
	Sophantering/återvinning	3 978	0
	Entré/trapphus	13 886	4 275
	Lås	7 368	11 590
	VVS	0	68 467
	Ventilation	11 730	19 096
	Elinstallationer	5 832	10 899
	Hiss	5 815	14 881
	Tak	0	43 240
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 313
	Vattenskada	50 049	0
		121 922	183 868
	Taxebundna kostnader		
	El	149 652	149 652
	Värme	374 128	374 128
	Vatten	93 532	93 532
	Sophämtning/renhållning	78 638	78 642
		695 950	695 954
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 780	47 996
	Samfällighetsavgift	0	67 476
	Kabel-TV	0	63 551
	Bredband	120 677	37 200
		172 457	216 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 950	72 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 327 042	1 393 495

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	346	462
	Tele- och datakommunikation	8 987	7 924
	Juridiska åtgärder	0	11 172
	Inkassering avgift/hyra	2 065	538
	Revisionsarvode extern revisor	21 868	21 711
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	128 040	92 260
	Förvaltningsarvodena övriga	16 869	0
	Administration	11 344	3 275
	Korttidsinventarier	0	7 064
	Konsultarvode	21 462	18 372
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
	OBS konto	1 458	0
		224 050	174 172
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	82 110	75 000
	Sociala kostnader	18 636	23 565
		100 746	98 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	194 713	194 713
	Förbättringar	58 140	58 140
	Maskiner	30 355	30 355
		283 208	283 208

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 652 850	53 652 850
	Utgående anskaffningsvärde	53 652 850	53 652 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 304 365	-5 051 511
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 853	-252 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 557 218	-5 304 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 095 632	48 348 485
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 150 000	12 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	44 000 000
		108 000 000	95 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	95 000 000
		108 000 000	95 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	303 546	303 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	303 546	303 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 593	-63 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 354	-30 354
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-123 947	-93 593
	Redovisat restvärde vid årets slut	179 599	209 953
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	715	202
	Klientmedel hos SBC	456 328	844 496
	Räntekonto hos SBC	805 978	999 296
		1 263 021	1 843 994

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 043 937	1 980 982
	Reservering enligt stadgar	750 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-222 045
	Vid årets slut	2 793 937	2 043 937

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,800 %	2 812 500	2 862 500	2027-01-30
	Handelsbanken	1,000 %	0	1 360 000	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 812 500	4 222 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 882 500	
			2 812 500	1 340 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 492 368	41 492 368

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	82 110	75 000
	Sociala avgifter	25 799	27 544
	Ränta	8 438	9 684
	Avgifter och hyror	211 042	210 809
	Upplupen kostnad	10 493	0
		337 882	323 037

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

Styrelsens underskrifter

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Hjalmarsson
Ordförande

Daniel Gustav Viktor Sammer
Ledamot

Mattias Eriksson
Ledamot

Afshin Fardi
Ledamot

Dan Petre
Ledamot

Santa Saedi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



R E V I S I O N

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldhämra

Org.nr 769604-5413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldhämra för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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



R E V I S I O N

revisionsssed 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.

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 Guldhama för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till



R E V I S I O N

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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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



R E V I S I O N

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.

Stockholm dag som elektronisk underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

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 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