



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 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. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2004 och 2030.
- 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

Andreas Martin Lindström	Ordförande
Paul Jakob Antti	Sekreterare
Eric Martin Klingberg	Kassör
Emma Manda Conrad Blomqvist	Ledamot
Louise Madeleine Börjesson	Ledamot
Carl Johan Knut Jonsson	Ledamot
Olof Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ci Holmgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Monica Berg
Ann Edlund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

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.

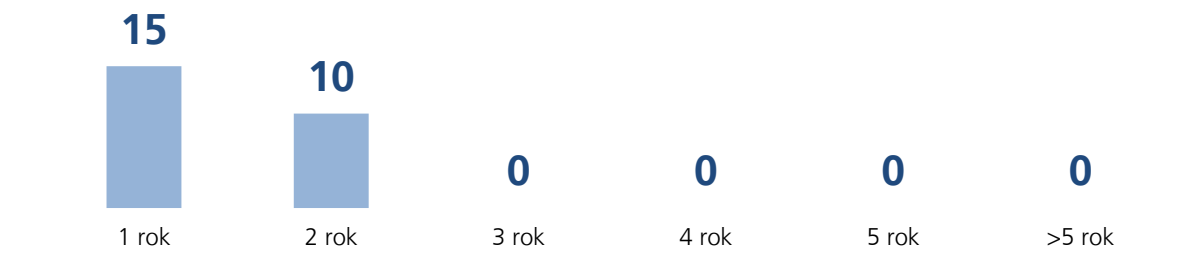
Värdeåret är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvättstuga
Förråd på vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak mot Drottningholmsv.	2020	Utfört under våren 2020
Målning av fönster mot gård	2019	Enligt underhållsplan, tidpunkt kan komma att korrigeras.
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 platsättning och nytt cykelskjul.
Stambyte, kök	2013	Observera att i de mindre etterna (27m ²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
Målning dörrar/trapphus på bottenvåning	2012	
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Hissrenovering	2005	Hissmaskineriet renoverades.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Fönstermålning	2003 - 2015	2003 mot gård, 2015 mot Drottningholmsv.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Stambyte, badrum	1993	Se ovan ang. de mindre etterna (27m ²)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
Nyinstallation hiss	1927	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2021-2025	Troligen under 2021
Tvättstuga; byte av tvättmaskiner och torktumlare.	2021-2025	Tidigast under 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem och Telia
Internet uppkopplingstyp	ComHem: "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	Trafikkontoret
El & uppvärmning	Ellevio

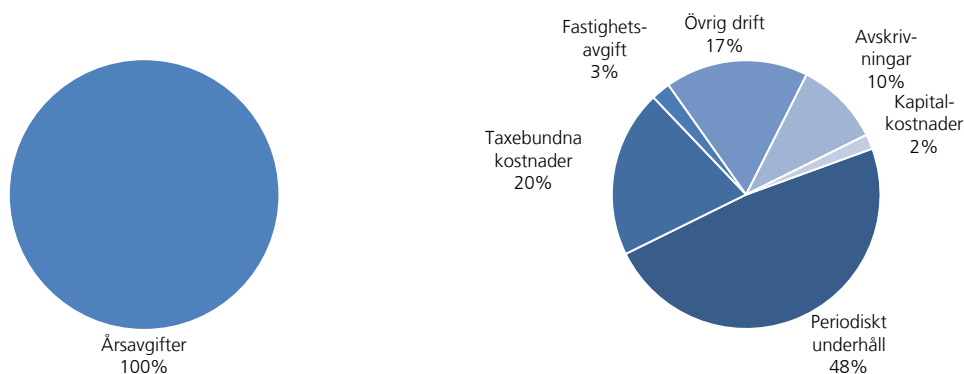
Föreningens ekonomi

Lån på 500 000 togs för att finansiera takrenovering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	979 671	1 021 371
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	734 508	734 508
Finansiella intäkter	67	85
Minskning kortfristiga fordringar	3 356	988
Balkongfond	3 960	3 960
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 834
	1 241 891	770 375
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 361 234	786 138
Finansiella kostnader	26 817	25 937
Minskning av kortfristiga skulder	16 845	0
	1 404 896	812 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	816 666	979 671
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-163 005	-41 700

*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 1 429 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

Renovering av yttertak mot Drottningholmsvägen färdigställdes under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	619	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 938	1 516	1 516	1 516
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	22	15
Värmekostnad/m ² totalyta	155	164	161	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	39	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	22	19	19
Soliditet (%)	52	64	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-812	-236	18	56
Nettoomsättning (tkr)	735	735	735	733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 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	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll	521 509	120 000	-176 250	577 759
Balkongfond	38 250	3 960	0	34 290
S:a bundet eget kapital	7 926 321	123 960	-176 250	7 978 611
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 446 706	-120 000	-59 614	-4 267 092
Årets resultat	-811 858	-811 858	235 864	-235 864
S:a ansamlad förlust	-5 258 564	-931 858	176 250	-4 502 956
S:a eget kapital	2 667 757	-807 898	0	3 475 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-811 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 326 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-5 258 563

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

521 509
-4 737 054

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	734 508	734 508
Summa rörelseintäkter		734 508	734 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 200 934	-630 028
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 300	-156 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-158 381	-158 381
Summa rörelsekostnader		-1 519 615	-944 520
RÖRELSERESULTAT		-785 107	-210 012
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 817	-25 937
Summa finansiella poster		-26 750	-25 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-811 858	-235 864
ÅRETS RESULTAT		-811 858	-235 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 247 311	4 399 030
Inventarier	Not 7	8 328	14 991
Summa materiella anläggningstillgångar		4 255 640	4 414 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 255 640	4 414 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17	2 073
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	828 406	992 711
Summa kortfristiga fordringar		828 423	994 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828 423	994 784
SUMMA TILLGÅNGAR		5 084 062	5 408 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll	Not 10	521 509	577 759
Balkongfond		38 250	34 290
Summa bundet eget kapital		7 926 321	7 978 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 446 706	-4 267 092
Årets resultat		-811 858	-235 864
Summa fritt eget kapital		-5 258 564	-4 502 956
SUMMA EGET KAPITAL		2 667 757	3 475 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 300 000	1 800 000
Leverantörsskulder		26 079	49 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	90 226	83 262
Summa kortfristiga skulder		2 416 305	1 933 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 084 062	5 408 804

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	734 506	734 506
Öresutjämning	2	2
	734 508	734 508

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 340	28 862
	Hissbesiktning	1 890	5 922
	Myndighetstillsyn	1 800	3 686
	Gemensamma utrymmen	2 658	848
	Serviceavtal	12 152	11 685
	Förbrukningsmateriel	2 007	995
	Brandskydd	21 550	0
		71 397	51 998
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 481	520
	Sophantering/återvinning	319	0
	Lås	1 181	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 775
	Hiss	0	13 448
		3 981	15 743
	Periodiskt underhåll		
	Tak	743 850	0
	Fasad	0	176 250
		743 850	176 250
	Taxebundna kostnader		
	El	24 059	27 085
	Värme	184 156	194 621
	Vatten	49 117	46 783
	Sophämtning/renhållning	54 169	48 255
	Grovsopor	0	800
		311 501	317 544
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 437	20 323
	Kabel-TV	14 043	13 746
		34 480	34 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 200 934	630 028
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	418
	Övriga förluster	0	612
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 375
	Föreningskostnader	538	581
	Styrelseomkostnader	5 600	6 075
	Fritids- och trivselkostnader	2 007	1 835
	Förvaltningsarvode	64 152	63 176
	Administration	2 515	1 288
	Konsultarvode	71 988	68 750
		160 300	156 110

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	70 274	70 274
	Förbättringar	81 445	81 445
	Inventarier	6 663	6 663
		158 381	158 381
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 027 234	8 027 234
	Utgående anskaffningsvärde	8 027 234	8 027 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 628 204	-3 476 485
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 719	-151 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 779 923	-3 628 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 247 311	4 399 030
	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 7	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 313	33 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 313	33 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 322	-11 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 663	-6 663
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 985	-18 323
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 328	14 990
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	737	737
	Skattefordran	11 003	12 303
	Klientmedel hos SBC	816 666	979 671
		828 406	992 711

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	577 759	380 861
	Reservering enligt stadgar	120 000	135 089
	Reservering enligt stämmobeslut	0	61 809
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-176 250	0
	Vid årets slut	521 509	577 759

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 761750	1,200 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken 659455	1,200 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken 830672	1,200 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken 271519	1,200 %	500 000	-	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 300 000	1 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 300 000	-1 800 000	
			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 bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 125 000	3 125 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	8 191	7 816
	Sophämtning	11 572	10 910
	Ränta	2 245	1 677
	Avgifter och hyror	68 218	62 859
		90 226	83 262

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser att redovisa.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 4 2021



Andreas Martin Lindström
Ordförande



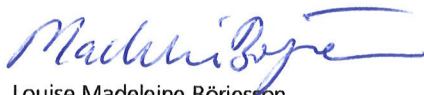
Paul Jakob Antti
Sekreterare



Eric Martin Klingberg
Kassör



Emma Manda Conrad Blomqvist
Ledamot



Louise Madeleine Börjesson
Ledamot



Carl Johan Knut Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Krister Holmgren
Auktoriserad revisor

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 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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.

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 2020-01-01—2020-12-31 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 2021-04-23



Krister Holmgren
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se