



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gyllenringen

Styrelsen får härmed upprätta 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.

- 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 länenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

##### Styrelsen

Susanne Lindqvist	Ordförande
Rolf Andersson	Ledamot
Göran Demant	Ledamot
Viktoria Peura	Ledamot
Christoffer Wård	Ledamot

Linda Gustafsson	Suppleant
Per Jansson	Suppleant
Caroline Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

## Valberedning

Josefine Gunnarsson  
Michael Persson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-05. Extra stämma med anledning av försenat bokslut samt stadgeändring.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träsättra 1:796	1983	Österåker
Träsättra 1:797	1983	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är el.

## Byggnadsår och ytor

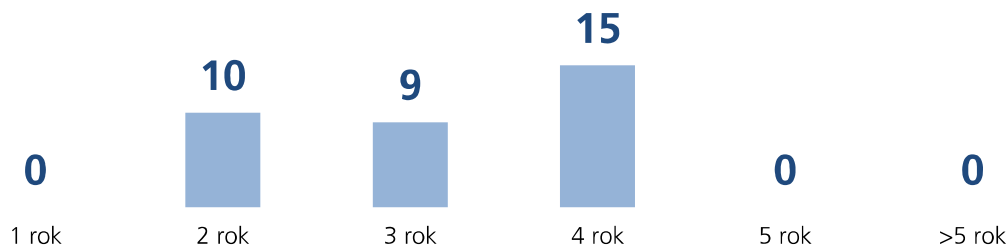
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 34 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 922 m<sup>2</sup>, varav 2 922 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av förrådsdörrar	2022 - 2023	
Renovering av fönster, balkongdörrar	2022	Endast de som skall målas 2023
Taköversyn	2015 - 2016	
Fasadrenovering inkl målning	2013 - 2014	
Byte av takpannor	2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av fasad	2023	Hela fastigheten
Slamspolning dagvattenbrunnar	2023	I hela området
Byte garagebelysning	2023	Byte av lysrör till LED
Byte av förrådsdörrar	2023	Slutföra bytet
Byte av fönster, balkongdörrar	2023	Utdömda vid besiktning
Målning av fönster, balkongdörrar	2023	Alla som ej byts

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hyses- och avgiftsförvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

Föreningen har bundit sina lån under 2023 och fördelar sig på 3 olika löptider, 3, 5 och 10 år. Vid omplaceringen av lånen löstes det minsta lånet, genom en extra amortering på 112 294:-. Fördelningen finns under lånenoten.

Styrelsen gör bedömningen att ingen avgiftshöjning måste genomföras under de närmaste åren. Styrelsen har upprättat en resultat- och likviditetsbudget för 2023 och 2024. Styrelsen gör bedömningen att det finns medel i föreningen för de planerade arbetena under 2023.

Föreningen kommer under 2023 uppvisa ett minusresultat enligt budget på c:a 1 128 000:- på grund av undermåligt underhåll tidigare år. Vid utgången av 2023 beräknar styrelsen att c:a 1,9 miljoner kommer att finnas i likvida medel efter planerade underhåll.

En budget är även lagd för 2024 och där beräknar styrelsen att likvida medel uppgår till c:a 2,4 miljoner, vid utgången av 2024. I budgeten för 2024, så är inga större arbeten inlagda, det är endast för att se hur föreningens totala ekonomi ser ut, med de räntehöjningar som har varit och vilket utrymme föreningen har för kommande reparationer, utan att behöva höja avgifterna framöver.

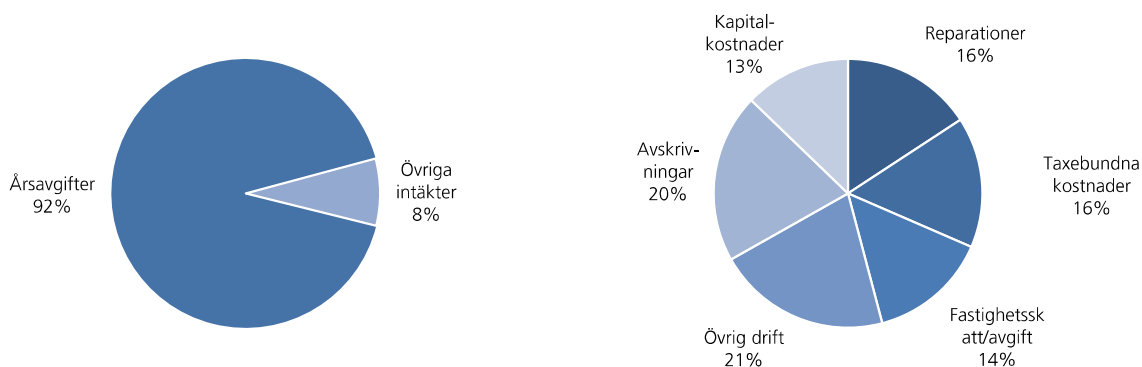
Styrelsen håller på att se över en långsiktig budget efter 2024 som beräknas vara färdigställd under 2023. Styrelsen gör bedömningen att inga större arbeten är nödvändiga förutom mindre enstaka reparationer på fasader som måste bytas ut.

Det som kan förändra den ekonomiska bilden är hur det går med EON om vem som ska ta kostnaden vid uppgraderingen av kablarna i marken mellan garagen beroende av hur många som ansluter sig till laddboxarna i nära framtid, detta utreds under 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 080 034</b>	<b>6 392 511</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 408 666	2 323 932
Finansiella intäkter	6 517	99
Minskning kortfristiga fordringar	279 289	0
Ökning av kortfristiga skulder	76 515	2 397
	<b>2 770 987</b>	<b>2 326 428</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 402 064	1 006 725
Finansiella kostnader	267 371	139 250
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	549 750
Ökning av kortfristiga fordringar	0	338 180
Minskning av långfristiga skulder	261 625	4 605 000
	<b>1 931 060</b>	<b>6 638 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 919 961</b>	<b>2 080 034</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>839 927</b>	<b>-4 312 478</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 366 500:- för installation av Elbilsladdare i garagen.

- Det har uppdagats när laddboxarna har tagits i bruk att hela anläggningen var underdimensionerad vid upphandlingen av styrelsen 2020. I dagsläget så kan endast 4 st bilar ladda fullt med nuvarande installation av kablar i marken. Det innebär att markarbetena måste göras om mellan garagen innan alla laddboxar kan användas fullt ut. Vid kabeldragningen i garagen så har man i upphandlingen gått för ett billigare alternativ med en 1-fas lösning som inte ger full laddning till fordonen. Installationen var dessutom felaktigt gjord, det var för många laddboxar med för hög laddning på en och samma säkring, därför löste säkring ut vid användande, allt behövdes göras om.

Installatören råkade utan EON:s vetskap, ha installerat en 3-fas lösning som är brukligt, som skall ge full laddning till fordonen. Det fanns dock ett stort fel, kablarna i garagen var underdimensionerade i denna 3-fas lösning. Diskussioner pågick med EON om hur detta skall lösas och vem som ska ta kostnaderna. EON tog på sig kostnaden för byte av kablarna i garagen och de är nu utbytta. Kostnaden för kommande markarbeten med ny kabeldragning kvarstår även om vem som ska ta kostnaden. Det är monterat 15 st dubbla laddare med 3 fas och 4 st med 1 fas. De 4 laddarna med 1 fas måste bytas ut till 3 fas, en kostnad som föreningen måste stå för.

- Marken har sjunkit under MBV 8-10 vilket resulterade i att avloppsrören gled isär, detta är åtgärdat under 2022. Det har inte påverkat husen då de är placerade på betongplintar som är djupt förankrade. Att marken har sjunkit har även påverkat förrådet för MBV 8 och stenläggning för MBV 10. En dialog förs med Roslagsvatten för att undersöka vad som kan vara orsaken och om det är något som måste åtgärdas och vad som i så fall skall åtgärdas.

- Yttre besiktning har utförts 2022 av förrådsdörrar, fönster och balkongdörrar. På grund av att SBC var sena med bokslutet kom nuvarande styrelse sent på plats och har därmed inte haft möjlighet att genomföra tidigare planerat underhåll. Man har bytt c:a 2/3 delar av förrådsdörrarna under 2022 och resterande har bytts ut under 2023. Fönster och balkongdörrar som har dömts ut vid besiktningen skall bytas ut mot nya som kommer att vara vita. Övriga fönster och balkongdörrar som inte skall bytas ut, kommer att målas vita på utsidan.

- Styrelsen har tittat på kostnadssänkande åtgärder som sophantering där man har kunnat sänka kostnaderna för föreningen med c:a 20 000 kr på årsbasis. Under januari 2023 så har man bytt ut element i förråden till mindre energikrävande, bytt ut del av belysning vid garagen till LED. Bytt ut den gamla isolerade dörren till föreningens kontor till en isolerad.

- Stadgeändring föreslogs och beslutades på Årsstämma 220629 och fastställdes på Extrastämma 220905. Stadgeändringen registrerades av Bolagsverket 221020

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	754	756	754
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 924	5 014	6 590	6 686
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	9	11	9
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	45	19	79
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	48	70	93
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	318	781	634	404
Nettoomsättning (tkr)	2 384	2 323	2 259	2 343

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 922 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	616 500	0	0	616 500
Fond för yttre underhåll	818 328	165 213	0	653 115
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 434 828</b>	<b>165 213</b>	<b>0</b>	<b>1 269 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 237 875	-165 213	781 307	-2 853 968
Årets resultat	318 457	318 457	-781 307	781 307
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 919 418</b>	<b>153 244</b>	<b>0</b>	<b>-2 072 662</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-484 590</b>	<b>318 457</b>	<b>0</b>	<b>-803 047</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	318 457
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 072 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 213
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 919 418</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-1 919 418**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 383 546	2 323 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 120	466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 408 666</b>	<b>2 323 932</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 143 627	-784 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 529	-158 794
Personalkostnader	Not 6	-54 909	-63 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-427 291	-396 749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 829 355</b>	<b>-1 403 474</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>579 312</b>	<b>920 458</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 517	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 371	-139 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 854</b>	<b>-139 151</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>318 457</b>	<b>781 307</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>318 457</b>	<b>781 307</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	11 349 844	11 777 135
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 349 844</b>	<b>11 777 135</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 352 644</b>	<b>11 779 935</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 924	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 853 426	1 031 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 529	366 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 895 879</b>	<b>1 398 258</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 111 402	1 048 385
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 111 402</b>	<b>1 048 385</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 007 281</b>	<b>2 446 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 359 925</b>	<b>14 226 578</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		616 500	616 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	818 328	653 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 434 828</b>	<b>1 269 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 237 875	-2 853 968
Årets resultat		318 457	781 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 919 418</b>	<b>-2 072 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-484 590</b>	<b>-803 047</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 268 455	9 746 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 268 455</b>	<b>9 746 625</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	120 000	4 903 455
Leverantörsskulder		61 411	13 559
Skatteskulder		28 982	17 082
Övriga skulder		55 805	58 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	309 862	290 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 060</b>	<b>5 282 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 359 925</b>	<b>14 226 578</b>

## 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	54 år	54 år
Garage/parkering	15-20 år	15-20 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 214 423	2 203 954
Vattenintäkter moms	160 431	119 517
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Öresutjämning	-2	-5
	<b>2 383 546</b>	<b>2 323 467</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	25 120	466
	<b>25 120</b>	<b>466</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	891	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 075	0
	Snöröjning/sandning	65 647	52 375
	Gemensamma utrymmen	106	0
	Gård	25 095	0
	Serviceavtal	2 125	0
	Förbrukningsmateriel	3 025	24 624
		<b>105 964</b>	<b>76 999</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	31 484	36 923
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 281
	Ventilation	24 240	0
	Elinstallationer	0	14 925
	Tak	7 535	0
	Fasad	264 465	0
	Mark/gård/utemiljö	0	42 125
	Garage/parkering	2 950	0
		<b>330 674</b>	<b>115 254</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 496	27 485
	Vatten	216 334	131 049
	Sophämtning/renhållning	67 346	72 603
	Grovsopor	0	8 613
		<b>330 176</b>	<b>239 750</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 097	72 780
		<b>75 097</b>	<b>72 780</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>301 716</b>	<b>279 562</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 143 627</b>	<b>784 345</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	0
	Tele- och datakommunikation	696	0
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 125
	Föreningskostnader	18 903	25 168
	Fritids- och trivselkostnader	1 450	345
	Förvaltningsarvode	87 403	85 494
	Administration	17 611	3 270
	Konsultarvode	54 231	24 252
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		<b>203 529</b>	<b>158 794</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 408	50 000
	Sociala kostnader	11 501	13 587
		<b>54 909</b>	<b>63 587</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	324 531	324 531
	Förbättringar	102 760	72 218
		<b>427 291</b>	<b>396 749</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 500 076	18 950 326
	Nyanskaffningar	0	549 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 500 076</b>	<b>19 500 076</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 722 941	-7 326 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-427 291	-396 749
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 150 232</b>	<b>-7 722 941</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 349 844</b>	<b>11 777 135</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	713 000	713 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 571 000	29 571 000
	Taxeringsvärde mark	25 500 000	25 500 000
		<b>55 071 000</b>	<b>55 071 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 071 000	55 071 000
		<b>55 071 000</b>	<b>55 071 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	207 106	207 106
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>207 106</b>	<b>207 106</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-207 106	-207 106
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-207 106</b>	<b>-207 106</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	725	109
	Momsavräkning	44 142	0
	Klientmedel hos SBC	799 127	540 550
	Räntekonto hos SBC	1 009 432	491 099
		<b>1 853 426</b>	<b>1 031 758</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Bidrag laddstolpar	0	366 500
	Årsavgift aviserad 2023	4 076	0
	Ersättning SBC	18 453	0
		<b>22 529</b>	<b>366 500</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	653 115	585 852
	Reservering enligt stadgar	165 213	165 213
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-97 950
	<b>Vid årets slut</b>	<b>818 328</b>	<b>653 115</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	3,814 %	4 723 455	4 723 455	2025-08-25
Swedbank	3,760 %	5 675 000	5 675 000	2027-08-25
Swedbank	3,910 %	3 990 000	4 110 000	2032-08-25
Swedbank	1,420 %	0	141 625	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 388 455</b>	<b>14 650 080</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-4 903 455	
		<b>14 268 455</b>	<b>9 746 625</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 788 455 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 549 200	22 549 200

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	13 587	13 587
Ränta	50 530	14 031
Avgifter och hyror	195 745	212 477
	<b>309 862</b>	<b>290 095</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har placerat delar av föreningens medel på fasträntekonton i Swedbank fördelat på

3 månader 500 000:- till en ränta på 2,45%

6 månader 500 000:- till en ränta på 2,78%

12 månader 500 000:- till en ränta på 2,98%

- Styrelsen har placerat delar av föreningens medel på fasträntekonton i Svenska Handelsbanken på

3 månader 500 000:- till en ränta på 1,90%

---

## Styrelsens underskrifter

---

Österåker den / 2023

Susanne Lindqvist  
Ordförande

Rolf Andersson  
Ledamot

Göran Demant  
Ledamot

Viktoria Peura  
Ledamot

Christoffer Wård  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenringen, org. nr 716417-9470

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenringen för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllenringen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd 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](http://www.sbc.se)