



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gula Gården



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 Gula Gården

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 2022 och 2062.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 1995-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

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

Styrelsen

Torkel Sundeby	Ordförande
Johan Ahlzén	Vice ordförande
Carolina Dahlberg	Sekreterare
Helena Rantanikunen	Kassör
Angelica Berrayane	Ledamot
Vera Kedvek	Ledamot
Anna Carina Elisabeth Ny	Ledamot
Samuel Jönsson	Suppleant

Vid ordinarie årsstämma har Karl-Bertil Alm och Jan Olof Johansson avgått som ledamöter och Leif Schamoon som suppleant.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Ahlzén, Angelica Berrayane, Carolina Dahlberg, Samuel Jönsson, Anna Carina Elisabeth Ny och Helena Rantanikunen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Lars Albinsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Per Andersson
Lekmannarevisor

Valberedning

Karl-Bertil Alm
Leif Shamoon

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYCKELPIGAN 4	1995	Södertälje
NYCKELPIGAN 1	1995	Södertälje
NYCKELPIGAN 2	1995	Södertälje
NYCKELPIGAN 3	1995	Södertälje

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1916 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.

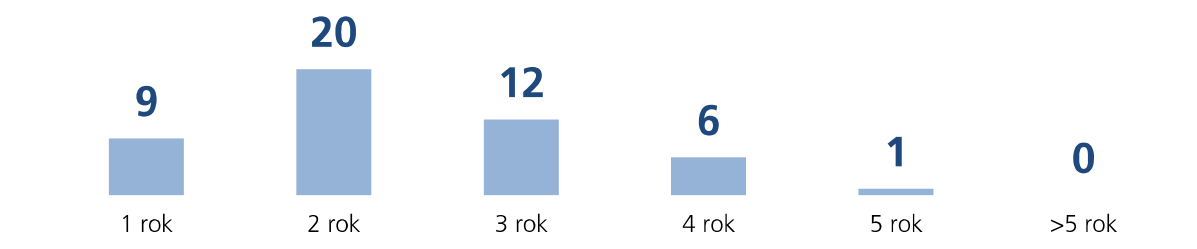
Fastigheternas värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 484 m², varav 3 484 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
34 P-platser	0 m ²	
19 extra förrådsutrymmen	336 m ²	
Gemensamhetsutrymmen	Kommentar	
Hobbylokal	ca 20 kvm	
Fyra tvättstugor och två torkrum	ca 65 kvm	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2062.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Omputsning källarvägg södra gaveln, Dr Martingatan 4 och Kringelvägen 4A-B	2022	
Relining av avloppsstammarna i Nyckelpigan 2 (Kringelvägen 4 A-B)	2022	
Två farthinder på parkeringen.	2021	
Ommålning av gårdshusen	2021	
Relining av avloppsstammarna i Nyckelpigan 4 (Dr Martingatan 4)	2021	
Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar.	2021	
OVK-kontroll inkl. rensning av IM kanaler.	2021	
Ommålning av all takplåt	2020	
Nytt staket vid parkering	2020	
Översyn av taken och åtgärd av felaktigt lagd takpapp.	2019	
Renovering av stickledning och avloppsstammar	2018	
Ommålning av fönster och portar	2017	
Tilläggsisolering i långhuset	2017	
Radonsanering	2015	
Stammspolning	2015	
Brunn anlagd mellan småhusen	2013	
Om murning av resterande skorstenar	2009	
3-fas även installerad i Dr Martingatan 4	2007	
Om murning av skorstenar	2004 - 2005	
Nya portar	2001 - 2002	
Undercentral	2000	
Omputsning av fasad.	1997 - 1998	
Elstambyte	1974 - 1985	
Rörstambyte	1974 - 1985	
Omläggning av tak	1974 - 1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsstammarna i Nyckelpigan 1 (Kringelvägen 2A-C) och 3 (Dr Martingatan 6A-B)	2023	
Buskar och rabatter längs husväggarna mot parkering, ersätts med grovt grus	2023	Alt. 2024
Omläggning av alla tak.	2025	Alt. 2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV Bas	Tele2
Bredband 250/50	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	HSB
Trappstädning, snöröjning & sandning, trädgårdsskötsel	Aris Magklaras Städ & Fastighetsservice AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastigheter drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

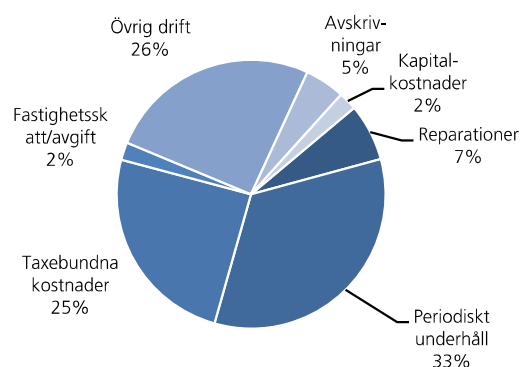
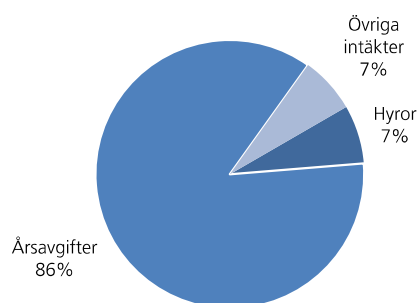
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 003 024	1 295 846
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 624 132	2 554 267
Finansiella intäkter	4 309	169
Ökning av långfristiga skulder	2 307 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	75 711	0
	5 011 152	2 554 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 249 788	2 606 462
Finansiella kostnader	78 379	39 136
Ökning av kortfristiga fordringar	8 249	0
Minskning av långfristiga skulder	0	200 108
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 552
	3 336 416	2 847 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 677 761	1 003 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 674 737	-292 822

*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

I februari fortsatte föreningen reliningen av våra fastigheter med Nyckelpigan 2 (Kringelvägen 4A-B). Arbetet slutfördes under våren utan större fördröjning i tidplan. Under sommaren gjordes sen en inspektion av de nyrelinade stammarna i samband med ett stopp i avloppet ut från fastigheten. Då uppmärksammades brister som under hösten har åtgärdats av entreprenören som ett garantiärende. Åtgärderna var klara i mitten på hösten.

Ny revision av föreningens underhållsplan färdigställdes i maj 2022 och ligger till grund för föreningens framtida underhållsplanering. I oktober månad informerade styrelsen om avgiftshöjning med 10% fr o m 1/1-2023. Detta för att täcka de ökade kostnader som den högre än normala inflationen har medfört och för att föreningen fortsatt ska kunna bibehålla en god ekonomi.

Föreningen tecknade under december månad ett nytt avtal för teknisk förvaltning med Bostadsförvaltning Sverige AB som börjar gälla från 1/1-2023. Under december månad har föreningen låtit putsa om två källarväggar, en på Dr Martingatan 4 och en på Kringelvägen 4B.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	649	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 456	794	852	865
Elkostnad/m ² totalyta	32	17	13	25
Värmekostnad/m ² totalyta	164	162	139	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	11	18	27
Soliditet (%)	67	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-868	-259	-160	285
Nettoomsättning (tkr)	2 556	2 548	2 455	2 357

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 484 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	4 737 147	0	0	4 737 147
Upplåtelseavgifter	5 576 294	0	0	5 576 294
Fond för yttre underhåll	1 521 637	658 000	-568 395	1 432 032
S:a bundet eget kapital	11 835 078	658 000	-568 395	11 745 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	59 482	-658 000	308 938	408 545
Årets resultat	-868 021	-868 021	259 457	-259 457
S:a fritt eget kapital	-808 538	-1 526 021	568 395	149 087
S:a eget kapital	11 026 540	-868 021	0	11 894 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-868 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	717 484
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-658 000
summa balanserat resultat	-808 537

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

1 173 382
364 845

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 556 421	2 548 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 711	5 893
Summa rörelseintäkter		2 624 132	2 554 267

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 945 423	-2 161 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 437	-292 104
Personalkostnader	Not 6	-82 928	-152 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 295	-168 295
Summa rörelsekostnader		-3 418 083	-2 774 757

RÖRELSERESULTAT

-793 951 **-220 490**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 309	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 379	-39 136
Summa finansiella poster		-74 070	-38 967

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-868 021 **-259 457**

ÅRETS RESULTAT

-868 021 **-259 457**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	13 828 524	13 996 819
Summa materiella anläggningstillgångar	13 828 524	13 996 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 828 524	13 996 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 611	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 680 150	1 004 775
Summa kortfristiga fordringar	2 687 761	1 004 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 687 761	1 004 775
SUMMA TILLGÅNGAR	16 516 285	15 001 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 313 441	10 313 441
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 521 637	1 432 032
Summa bundet eget kapital		11 835 078	11 745 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 482	408 545
Årets resultat		-868 021	-259 457
Summa fritt eget kapital		-808 538	149 087
SUMMA EGET KAPITAL		11 026 540	11 894 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 755 560	2 148 560
Summa långfristiga skulder		4 755 560	2 148 560
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	318 000	618 000
Leverantörsskulder		154 430	101 181
Skatteskulder		7 537	6 419
Övriga skulder		10 462	18 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	243 756	213 902
Summa kortfristiga skulder		734 185	958 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 516 285	15 001 594

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 261 763	2 261 763
Hyror parkering	142 800	144 737
Hyror förråd	41 940	44 510
Bredbandsintäkter	97 344	97 344
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 200	0
Öresutjämning	23	20
	2 556 421	2 548 375

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	388
Återbäring försäkringsbolag	67 711	0
Övriga intäkter	0	5 505
	67 711	5 893

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 924	70 576
	Fastighetsskötsel beställning	14 792	3 023
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 225	30 169
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 750	15 212
	Snöröjning/sandning	53 607	127 202
	Städning entreprenad	68 488	66 504
	Städning enligt beställning	2 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 750
	Myndighetstillsyn	5 216	5 104
	Sophantering	0	6 104
	Gård	1 255	2 657
	Serviceavtal	23 684	22 809
	Förbrukningsmateriel	603	2 978
		289 794	396 088
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	7 063
	Tvättstuga	6 637	1 215
	Källare	73 719	0
	Entré/trapphus	1 763	0
	Lås	7 432	474
	VVS	24 084	2 900
	Värmeanläggning/undercentral	1 463	0
	Elinstallationer	0	10 041
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	975
	Tak	0	6 054
	Skador/klotter/skadegörelse	4 410	1 403
	Vattenskada	122 539	2 629
		242 047	32 754
	Periodiskt underhåll		
	VVS	2 166	0
	Relining av avloppsstammar	1 171 216	525 745
	Fasad	0	42 650
	Mark/gård/utemiljö	0	16 000
		1 173 382	584 395
	Taxebundna kostnader		
	El	110 280	60 029
	Värme	571 749	565 939
	Vatten	115 816	98 107
	Sophämtning/renhållning	66 783	64 614
		864 628	788 689
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 089	81 789
	Kabel-TV	89 038	85 729
	Bredband	125 533	122 024
		302 660	289 542
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 912	70 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 945 423	2 161 500

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	2 501
	Juridiska åtgärder	0	13 750
	Revisionsarvode extern revisor	27 250	26 500
	Föreningskostnader	0	1 059
	Styrelseomkostnader	1 949	1 677
	Fritids- och trivselkostnader	3 683	869
	Förvaltningsarvode	130 818	127 988
	Förvaltningsarvoden övriga	0	869
	Administration	20 506	6 521
	Korttidsinventarier	0	13 038
	Konsultarvode	35 355	97 332
		221 437	292 104
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	122 204
	Sociala kostnader	10 478	30 654
		82 928	152 858
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	113 506	113 506
	Förbättringar	54 789	54 789
		168 295	168 295
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 927 739	16 927 739
	Utgående anskaffningsvärde	16 927 739	16 927 739
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 930 920	-2 762 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 295	-168 295
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 099 215	-2 930 920
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 828 524	13 996 819
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 837 655	2 837 655
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 150 000	28 150 000
	Taxeringsvärde mark	12 196 000	12 196 000
		40 346 000	40 346 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 346 000	40 346 000
		40 346 000	40 346 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 389	1 751
	Klientmedel hos SBC	1 624 393	565 936
	Räntekonto hos SBC	1 053 367	437 088
		2 680 150	1 004 775

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 432 032	1 891 619
	Reservering enligt stadgar	658 000	121 038
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-568 395	-580 625
	Vid årets slut	1 521 637	1 432 032

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	2,120 %	2 925 000	0	2024-03-30
	Handelsbanken	1,060 %	514 560	614 560	2024-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	438 750	443 750	2024-09-30
	Handelsbanken	1,650 %	827 750	840 750	2024-07-30
	Handelsbanken	1,060 %	367 500	467 500	2024-03-30
	Handelsbanken	0,860 %	0	400 000	löst
	Summa skulder till kreditinstitut		5 073 560	2 766 560	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-318 000	-618 000	
			4 755 560	2 148 560	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 483 560 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 024 500	11 024 500
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	6 950	0
	Sociala avgifter	2 184	0
	Ränta	2 552	2 872
	Avgifter och hyror	232 070	211 030
		243 756	213 902

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av alla avloppsstammar i Nyckelpigan 1 och 3 har påbörjas i februari 2023.

Styrelsens underskrifter

Södertälje den dag som framgår av min elektroniska signatur

Torkel Sundeby
Ordförande

Johan Ahlzén
Vice ordförande

Carolina Dahlberg
Sekreterare

Helena Rantanikunen
Kassör

Angelica Berrayane
Ledamot

Vera Kedvek
Ledamot

Anna Carina Elisabeth Ny
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Gården, org.nr 769600-6753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Gården 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Gulagården 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 betryggande 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
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