



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldfasanen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927

Värdeåret är 1944

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 1187 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Conrad Blomqvist	Ordförande
Henrik Lyselius	Kassör
Andreas Lindström	Styrelseledamot
Madeleine Börjesson	Styrelseledamot
Mikael Therén	Styrelseledamot
Paul Jakob Antti	Styrelseledamot
Philip Linderum	Styrelseledamot
Lena Allgurin	Suppleant
Olof Eriksson	Suppleant

### Valberedning

Carl Johan Jonsson

Åsa Lie

## Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelsemedlemmar.

## Revisorer

Krister Holmgren Extern revisor Finnhammars Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stamspolning genomförd
- 2022 ● Tvättstuga: byte av tvättmaskiner och torktumlare.  
Uppdatering sophanteringssystem
- 2021 ● Underhåll värmesystem - Byte expansionskärl  
Installation av automatisk dörröppnare
- 2020 ● Byte av tak mot Drottningholmsv. - Utfört under våren 2020
- 2019 ● Målning av fönster mot gård
- 2014-2015 ● Trädgårdsrenovering - Med bl.a. ny plattsättning och nytt cykelskjul.
- 2014 ● Stambyte/relining, spillvattenledningar i källaren  
Målning av källargolvet - Målning av källargolvet, utfört av föreningens medlemmar.  
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2013 ● Stambyte, kök - Observera att i de mindre ettorna (27m<sup>2</sup>) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
- 2012 ● Målning dörrar/trapphus på bottenvåning
- 2010-2011 ● Säkerhetsdörrar - Ej med i underhållsplan.
- 2007 ● Värmeslingor stuprör & hängränna - Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.  
Tvättstuga - Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
- 2005 ● Hissrenovering - Hissmaskineriet renoverades.
- 2003-2015 ● Fönstermålning - 2003 mot gård, 2015 mot Drottningholmsv.

- 2003** ● Nya balkonger - Finansierades av lägenhetsinnehavarna.  
Stuprör - På gårdssidan.
- 1995-2003** ● Omputsning av fasad - 1995 mot gatan, 2003 mot gården
- 1993** ● Elstambyte  
Stambyte, badrum - Se ovan ang. de mindre ettorna (27m<sup>2</sup>)
- 1955-1999** ● Omläggning av tak - 1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
- 1927** ● Nyinstallation hiss

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Amorterat lån på 300.000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	756 572	744 894	734 508	734 508
Resultat efter fin. poster	-147 606	-66 602	-27 538	-811 858
Soliditet (%)	53	52	53	52
Yttre fond	340 275	191 475	99 600	521 509
Taxeringsvärde	49 600 000	49 600 000	33 200 000	33 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	634	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 685	1 938	1 938	1 938
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 685	1 938	1 938	1 938
Sparande per kvm totalyta, kr	33	66	158	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	46	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	176	135	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	37	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	269	196	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,66	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

För att stärka föreningens ekonomi har medlemsavgiften höjts med 20% från 1/4 2024. Detta innebär på årsbasis ökade intäkter med ca 150 000 SEK (för 2024 alltså tre fjärdedelar av detta, då höjningen trädde i kraft första april). Vidare har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Simpleko, vilket innebär en besparing på ca 40 000 SEK per år. Sammantaget innebär dessa åtgärder alltså en förstärkning av föreningens ekonomi med lite knappt 200 000 SEK per år framgent.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 771 092	-	-	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	-	-	1 595 470
Fond, yttre underhåll	191 475	-	148 800	340 275
Balkongfond	46 500	-	3 630	50 130
Balanserat resultat	-4 956 068	-66 602	-148 800	-5 171 470
Årets resultat	-66 602	66 602	-147 606	-147 606
<b>Eget kapital</b>	<b>2 581 867</b>	<b>0</b>	<b>-143 976</b>	<b>2 437 890</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 022 670
Årets resultat	-147 606
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 800
<b>Totalt</b>	<b>-5 319 076</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	21 813
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 297 263</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	756 572	744 894
Övriga rörelseintäkter	3	9 190	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>765 762</b>	<b>744 894</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-559 668	-524 390
Övriga externa kostnader	9	-97 585	-104 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 372	-145 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-822 625</b>	<b>-774 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-56 863</b>	<b>-29 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 926	3 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 669	-40 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 743</b>	<b>-37 218</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-147 606</b>	<b>-66 602</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-147 606</b>	<b>-66 602</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	3 812 788	3 954 184
Maskiner och inventarier	12	93 912	117 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 906 701</b>	<b>4 072 073</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 906 701</b>	<b>4 072 073</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 688	2 183
Övriga fordringar	13	398 331	905 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>402 019</b>	<b>908 063</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		266 150	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>266 150</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>668 169</b>	<b>908 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 574 869</b>	<b>4 980 136</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll		340 275	191 475
Balkongfond		50 130	46 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 756 967</b>	<b>7 604 537</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 171 470	-4 956 068
Årets resultat		-147 606	-66 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 319 077</b>	<b>-5 022 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 437 890</b>	<b>2 581 867</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 000 000	2 300 000
Leverantörsskulder		67 107	29 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	69 872	68 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 136 979</b>	<b>2 398 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 574 869</b>	<b>4 980 136</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-56 863</b>	<b>-29 384</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	165 372	145 072
Erhållen ränta	9 926	3 732
Erlagd ränta	-99 583	-36 789
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>18 852</b>	<b>82 631</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29	326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 624	23 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 505</b>	<b>106 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-119 886
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-119 886</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 630	4 290
Amortering av lån	-300 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-296 370</b>	<b>4 290</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-239 865</b>	<b>-9 115</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>896 375</b>	<b>905 490</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>656 510</b>	<b>896 375</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Guldfasanen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	749 220	734 506
Pantsättningsavgift	2 100	10 385
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	0	3
<b>Summa</b>	<b>756 572</b>	<b>744 894</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	8 860	0
Övriga intäkter	330	0
<b>Summa</b>	<b>9 190</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	31 250	30 670
Hissbesiktning	2 138	1 958
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 750
Energideklarationer	5 375	0
Myndighetstillsyn	0	1 890
Serviceavtal	7 496	7 496
Fordon	0	489
Förbrukningsmaterial	812	0
<b>Summa</b>	<b>47 071</b>	<b>51 253</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 800	0
Installationer	0	3 475
Sophantering/återvinning	0	4 375
Dörrar och lås/porttele	0	2 179
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>10 029</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	21 813	0
<b>Summa</b>	<b>21 813</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 099	54 961
Uppvärmning	220 765	209 028
Vatten	69 163	55 323
Sophämtning/renhållning	75 588	68 938
<b>Summa</b>	<b>409 615</b>	<b>388 250</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 547	21 915
Skadedyrförsäkring	791	0
Kabel-TV	16 306	14 968
Fastighetsskatt	39 725	37 975
<b>Summa</b>	<b>79 369</b>	<b>74 858</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	2 091	449
Revisionsarvoden extern revisor	13 625	13 625
Styrelseomkostnader	0	5 600
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	68 926	67 002
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	4 539	15 999
<b>Summa</b>	<b>97 585</b>	<b>104 816</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	100 669	40 950
<b>Summa</b>	<b>100 669</b>	<b>40 950</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 027 234	8 027 234
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 027 234</b>	<b>8 027 234</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 073 050	-3 931 642
Årets avskrivning	-141 396	-141 408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 214 446</b>	<b>-4 073 050</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 812 788</b>	<b>3 954 184</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 120 000</i>	<i>1 120 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 600 000</b>	<b>49 600 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 199	33 313
Inköp	0	119 886
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 199</b>	<b>153 199</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-35 311	-31 647
Avskrivningar	-23 976	-3 664
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-59 287</b>	<b>-35 311</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 912</b>	<b>117 888</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	968	752
Skattefordringar	7 003	8 753
Klientmedel	0	117 454
Transaktionskonto	108 650	0
Borgo räntekonto	281 710	778 921
<b>Summa</b>	<b>398 331</b>	<b>905 880</b>



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %	0	150 000
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %	0	150 000
Handelsbanken	2024-02-05	5,25 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-03-15	5,25 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>2 000 000</b>	<b>2 300 000</b>
Varav kortfristig del			2 000 000	2 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	7 437	6 351
Förutbet hyror/avgifter	0	62 435
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	62 435	0
<b>Summa</b>	<b>69 872</b>	<b>68 786</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 125 000	3 125 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko from 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Andreas Lindström  
Styrelseledamot

---

Conrad Blomqvist  
Ordförande

---

Henrik Lyselius  
Kassör

---

Madeleine Börjesson  
Styrelseledamot

---

Mikael Therén  
Styrelseledamot

---

Paul Jakob Antti  
Styrelseledamot

---

Philip Linderum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 18:29

DOCUMENT ID:

BJx0JB4zEA

ENVELOPE ID:

ByaJBVGNC-BJx0JB4zEA

DOCUMENT NAME:

Brf Guldfasanen 4, 716411-6845 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIP BJÖRN LINDERUM philip.linderum@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 19:24 27.05.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/27) IP: 188.151.192.175
2. Andreas Lindström andreaslindstrom87@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 19:33 27.05.2024 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/05) IP: 217.213.68.176
3. HENRIK LYSELIUS henriklyselius@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:01 28.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/27) IP: 194.5.155.45
4. CONRAD BLOMQVIST ordf.conrad.blomqvist@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 09:22 29.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/15) IP: 78.67.29.24
5. Paul Jakob Antti jakobantti@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 09:33 29.05.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/23) IP: 188.151.222.25
6. MADELEINE BÖRJESSON Lmb@live.se	Signed Authenticated	29.05.2024 12:03 29.05.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/10) IP: 90.129.196.15
7. Mikael Bo Therén mikael.theren69@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 12:32 27.05.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/16) IP: 188.151.214.200
8. Stig Krister Holmgren krister.holmgren@finnhammars.se	Signed Authenticated	29.05.2024 13:22 29.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/23) IP: 185.40.185.184

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024-

Krister Holmgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 13:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 18:29

DOCUMENT ID:

SkM01BNG4C

ENVELOPE ID:

BJCJHVZE0-SKM01BNG4C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 64166 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Krister Holmgren	 Signed	29.05.2024 13:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/23)
krister.holmgren@finnhammars.se	Authenticated	29.05.2024 13:19	Low	IP: 185.40.185.184

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed