

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Guldmyntet
769629-5505

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldmynet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bankomaten 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 390 m². Föreningen disponerar över 38 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete, cykel- och barnvagnsrum, samt ett miljörum för återvinning. I fastigheten finns även undercentral för fjärrvärme och vatten, el-central/elrum, fläktrum, telerum, hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Under året har föreningen genomfört en garantibesiktning (sk. tvåårsbesiktning). Entreprenören (JM AB) har därefter påbörjat att åtgärda de fel som upptäcktes vid besiktningen.

Under året har styrelsen även, i enlighet med bifallen proposition, skapat ytterligare ett cykelförråd i fastigheten, totalt finns det nu tre cykelförråd i källaren. 20 st nya elladdboxar har installerats i garaget, och de fyra befintliga har bytts ut så att föreningen numera kan debitera el för laddboxarna efter förbrukning.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el för laddboxar.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning, varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, för teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden från Entreprenören (JM AB). Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kr per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden från Entreprenören (JM AB) och kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Styrelsens arbete

Även 2021 blev ett annorlunda år för Brf Guldmynet på grund av den pågående pandemin. Styrelsen har hållit de flesta styrelsemöten digitalt och årsstämman som hölls i juni genomfördes med möjlighet att medverka både på plats och digitalt. Tyvärr har ingen aktivitet med medlemmarna kunnat genomföras.

Föreningens medlemmar får löpande information via föreningens webbplats, digitala skärmar i trapphusen, informationsbrev och mejl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 900 000 kronor (1 900 000 kr), vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Under året har fem (fyra) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att noll (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har under året tecknat avtal med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gäller från den 1 maj 2021 och gäller i tre år. Därutöver har ett avtal med PreZero Recycling AB tecknats för tömning av källsortering.

Föreningen har under året förlängt avtalet med JM@home AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2024.

Planerad verksamhet för kommande år

Under 2022 kommer samtliga anmärkningar, som inte redan är åtgärdade, att åtgärdas av Entreprenören (JM AB).

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 119 (122)

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2021 haft följande sammansättning:

Anna-Karin Wennerström	Ledamot	Ordförande
Anna Hållén	Ledamot	
Linnea Munkhammar	Ledamot	
Jens Svensson	Ledamot	
Fredrik Falk Johansson	Ledamot	
Madeleine André	Suppleant	
Nils Odén Rapport	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick ordinarie ledamot Rasmus Klöcker Larsen ur styrelsen. Madeleine André avgick som ledamot och tillträdde som suppleant.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (tretton) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig	Per Andersson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Fredrik Wennerström
Radha Mazumdar

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningen stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 oktober 2020.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019
Resultat enligt resultaträkningen, tkr	-202	-64	-53
Årets bokförda avskrivningar, tkr	2 275	2 268	567
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	2 073	2 204	514
Årets amorteringar, tkr	1 900	1 900	0
Årets likvidöverskott, tkr	173	304	514

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

<i>Nyckeltal</i>	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 244	4 268	2 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	-202	-64	-53
Soliditet, %	83	83	82
Årsavgift per m ² boarea kr	668	668	668
Lån per m ² boarea, kr	12 189	12 542	12 894
Bokfört värde på fastigheten, per m ² boarea, kr	74 024	74 445	74 865
Fastighetens belåningsgrad, %	16,47	16,85	17,00
Genomsnittlig skuldränta, %	0,64	0,67	0,66

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas inklusive Triple Play men exklusive debitering av varmvatten.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	228 641 000	105 981 000	88 270	-140 874	-63 942
Disposition av föregående års resultat:			161 700	-225 642	63 942
Årets resultat					-202 426
Belopp vid årets utgång	228 641 000	105 981 000	249 970	-366 516	-202 426

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

Balanserat resultat	-366 516
Årets förlust	-202 426
	-568 942

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	161 700
Balanseras i ny räkning	-730 642
	-568 942

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 243 885	4 268 423
Övriga rörelseintäkter		0	12 668
Summa rörelseintäkter		4 243 885	4 281 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 365 220	-999 028
Övriga externa kostnader	4	-254 747	-505 781
Personalkostnader	5	-124 715	-115 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 275 312	-2 268 432
Summa rörelsekostnader		-4 019 994	-3 888 762
Rörelseresultat		223 891	392 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		555	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 872	-456 495
Summa finansiella poster		-426 317	-456 271
Resultat efter finansiella poster		-202 426	-63 942
Resultat före skatt		-202 426	-63 942
Årets resultat		-202 426	-63 942

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	398 988 028	401 256 460
Installationer	7	199 497	0
Summa materiella anläggningstillgångar		399 187 525	401 256 460
Summa anläggningstillgångar		399 187 525	401 256 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 379	5 576
Övriga fordringar	8	1 473 742	1 402 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	160 517	90 726
Summa kortfristiga fordringar		1 637 638	1 498 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		56 029	37 346
Summa kassa och bank		56 029	37 346
Summa omsättningstillgångar		1 693 666	1 536 150
SUMMA TILLGÅNGAR		400 881 191	402 792 610

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 622 000	334 622 000
Fond för yttre underhåll		249 970	88 270
Summa bundet eget kapital		334 871 970	334 710 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-366 516	-140 874
Årets resultat		-202 426	-63 942
Summa fritt eget kapital		-568 942	-204 816
Summa eget kapital		334 303 028	334 505 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 900 000	49 275 000
Summa långfristiga skulder		31 900 000	49 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 800 000	18 325 000
Leverantörsskulder		146 934	50 630
Skatteskulder		77 400	38 700
Övriga skulder	11	17 903	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	635 927	597 826
Summa kortfristiga skulder		34 678 163	19 012 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 881 191	402 792 610

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Installationer	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Vissa kostnader, såsom avfallshantering, snöröjning, städning m.m. har tidigare ingått i Teknisk förvaltning men har nu omfördelats vilket gör att vissa poster under Not 3-4 inte är helt jämförbara mellan åren.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 413 474	3 413 474
Årsavgifter varmvatten	80 372	84 289
Årsavgifter bredband, telefoni och TV	187 440	187 440
Hyror garage och parkeringsplatser	562 515	581 180
Övriga hyresintäkter	0	1 971
Öresutjämning	84	69
	4 243 885	4 268 423

Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fjärrvärme	300 206	288 846
Fastighetsel	308 777	209 555
Fastighetsskötsel	396 886	185 949
Digitala tjänster	191 723	181 939
Fastighetsförsäkring	26 457	30 624
Fastighetsskatt	38 700	38 700
Vatten	45 938	47 375
Avfallshantering	56 533	16 040
	1 365 220	999 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Serviceavtal	29 034	27 756
Konsultarvoden	19 500	0
Förbrukningsinventarier	7 995	20 385
Förbrukningsmaterial	5 374	10 732
Revisionsarvoden	27 750	20 750
Kostnad för medlemsmöten	1 350	3 105
Ekonomisk förvaltning	97 815	90 313
Teknisk förvaltning	55 625	320 624
IT tjänster	1 575	2 223
Bankkostnader	4 359	3 562
Övriga kostnader	4 370	6 331
	254 747	505 781

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvode	94 898	86 050
Sociala kostnader	29 817	29 471
	124 715	115 521

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	404 092 000	404 092 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	404 092 000	404 092 000
Ingående avskrivningar	-2 835 540	-567 108
Årets avskrivningar	-2 268 432	-2 268 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 103 972	-2 835 540
Utgående redovisat värde	398 988 028	401 256 460
Taxeringsvärden byggnader	119 870 000	119 870 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	175 870 000	175 870 000
Bokfört värde byggnader	270 325 135	272 593 567
Bokfört värde mark	128 662 893	128 662 893
	398 988 028	401 256 460

Not 7 Installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	206 377	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 377	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 880	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 880	0
Utgående redovisat värde	199 497	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	1 433 830	1 401 290
Skattekonto	39 912	0
Momsfordran	0	1 212
	1 473 742	1 402 502

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	2 407	0
Serviceavtal	17 670	17 582
Internet	32 576	32 936
Fastighetsskötsel	78 588	0
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	29 276	40 208
	160 517	90 726

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB*	0,15	2022-08-28	16 425 000	16 900 000
SEB	0,61	2022-08-28	16 425 000	16 900 000
SEB	0,67	2023-08-28	16 425 000	16 900 000
SEB	0,84	2024-08-28	16 425 000	16 900 000
Avgår kortfristig del			-33 800 000	-18 325 000
			31 900 000	49 275 000

*Nya redovisningsregler från 2019 gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån med villkorsändring 2022-08-28 om sammanlagt 32 850 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del;	2021-12-31	2020-12-31
Nästa år amorteringar	950 000	1 425 000
Nästa års omförhandlade lån	32 850 000	16 900 000
Summa kortfristig del	33 800 000	18 325 000

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till Entreprenören	17 903	0
	17 903	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifter och hyror	359 565	386 336
Vatten	11 238	30 112
Avfallshantering	11 733	6 503
El	76 782	37 892
Värme	49 705	35 969
Styrelsearvode	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 955	14 861
Revisionsarvode	25 000	22 000
Underhåll installationer	10 500	0
Snöröjning	17 250	0
Övriga upplupna kostnader	11 599	16 853
	635 927	597 826

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	69 500 000	69 500 000
	69 500 000	69 500 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna-Karin Wennerström
Ordförande

Anna Hållén
Ledamot

Linnea Munkhammar
Ledamot

Jens Svensson
Ledamot

Fredrik Falk Johansson
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2022 17:01

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.05.2022 09:46

DOCUMENT ID:

BJSDwaVw9

ENVELOPE ID:

S1EPwT4v5-BJSDwaVw9

DOCUMENT NAME:

Brf Guldmyntet Årsredovisning 2021.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-KARIN HEDLUND annakar@brfguldmyntet1.se	Signed Authenticated	20.05.2022 16:31 20.05.2022 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1978) IP: 78.66.57.139
2. ANNA HÅLLÉN anna@brfguldmyntet1.se	Signed Authenticated	20.05.2022 20:52 20.05.2022 20:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/11/1983) IP: 81.232.173.95
3. Linnea Munkhammar linnea@brfguldmyntet1.se	Signed Authenticated	22.05.2022 23:19 22.05.2022 23:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/04/1983) IP: 81.237.214.53
4. Jens Rune Svensson jens@brfguldmyntet1.se	Signed Authenticated	23.05.2022 09:15 23.05.2022 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/05/1983) IP: 176.10.80.55
5. FREDRIK FALK JOHANSSON fredrik@brfguldmyntet1.se	Signed Authenticated	23.05.2022 09:40 23.05.2022 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1986) IP: 193.234.175.20
6. PER ARNE IVAR ANDERSSON per.andersson@pwc.com	Signed Authenticated	24.05.2022 17:01 24.05.2022 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1968) IP: 84.17.219.58

* 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