

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gammelbyn

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 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östhammar.

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

#### Styrelsen

Maud Vestman	Ordförande
Johan Larsson	Ledamot
Fredrik Masman	Ledamot
Anne Christine Roxengård	Ledamot
Sofia Ånöstam	Ledamot

Ulf Henriksson	Suppleant
Kerstin Norén	Suppleant
Peter Puls	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----



### Valberedning

Marie-Catherine Karlsson  
Anette Lundmark

Samman kallande

### Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-12 med anledning av stadgeändring.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gammelbyn 1:79	1990	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el med återvinning av frånluft.

### Byggnadsår och ytor

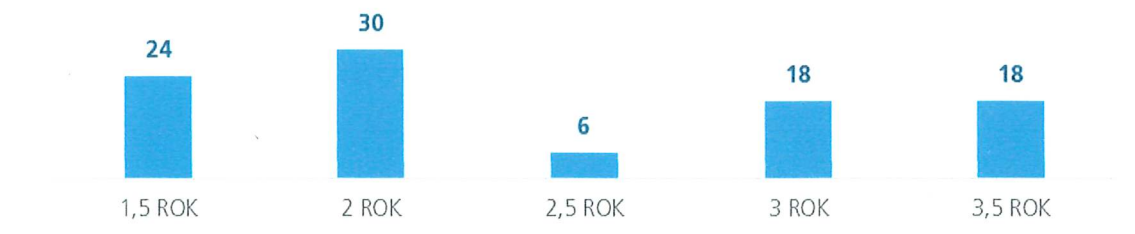
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 910 m<sup>2</sup>, varav 5 910 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Gemensam för föreningens medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparationer i C- och F-husen värmeanläggningar	2022	
Renovering av lekutrustningen	2022	
Reparationer har utförts i husens värmeanläggningar	2021	
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2020	Myndighetsbesiktning
Byte av cirkulationspump i D-husets värmeanläggning	2020	
Målning av carportlängorna	2019	
Energideklaration	2018	Myndighetsbesiktning
Uppgradering av hydra-ventilblocken i C, D, F och G-husets hissar till Hydronic 300	2018	
Byte av tryckknapparna i samtliga hisskorgar	2018	
Byte av nocktätningar på fastigheternas tak	2017	
Uppgradering av hydra-ventilblocket i B-husets hiss till Hydronic 300	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av föreningslokalen utvändigt	2023	Om behov föreligger
Målning av sophus utvändigt	2023	Om behov föreligger
Målning av cykelförråd utvändigt	2023	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2023	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Stamspolning	2023	
Målning av fönster i föreningslokalen	2024	Om behov föreligger
Lekutrustning	2024	Renoveras om behov föreligger
Målning av fönster och altan/balkongdörrar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Målning av carportar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2025	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Målning av entréportarna	2025	Om behov föreligger
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2026	
Renovering av värmesystemen	2027	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Brandskyddsutrustning (besiktning)	Presto Brandsäkerhet AB
Bredband	Fiber via Östhammars stadsnät
Bevakning	Bevakningspoolen
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Föreningens fastighetsskötare
Frånluftsvärmepumpar (underhåll)	Upplands Kyl & Värme
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (drift/skötsel)	Kone hissar AB
Snöröjning	JOKAB
Sophantering	Östhammars kommun
Tak (tillsyn/underhåll)	Forsbergs plåt, Storms plåt
Trappstädning	IMUS
Trygghetsavtal	Anticimex
Vattenförsörjning	Gästrike Vatten
Värmeanläggningar (reparationer/underhåll)	Söderlunds Rör

## Övrig information

Föreningen består av 6 punkthus i fyra våningar med hiss och omfattar 96 lägenheter, 16 lägenheter i varje hus. Varje hus har en egen tvättstuga belägen i husets entréplan. Det finns bredband med fiber till varje lägenhet. Föreningen har en föreningslokal med fullt utrustat kök som medlemmarna kan nyttja vid privata tillställningar samt uteplatser med tillhörande bord och en fin grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats och en boulebana för föreningen medlemmar. I närheten finns butiker, banker, apotek, förskolor och skolor, olika idrottsanläggningar såsom gym och padelbanor. På nära avstånd finns busshållplats med goda kommunikationer med Uppsala och Öregrund.



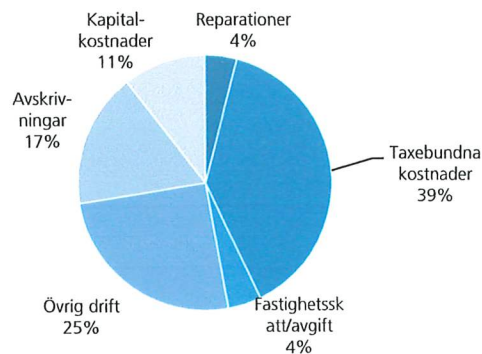
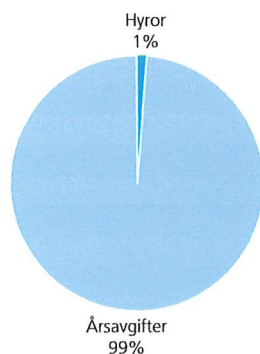
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi och årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade sedan 2004.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 975 632</b>	<b>4 741 202</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 622 039	4 593 551
Finansiella intäkter	4 816	520
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 949
Ökning av kortfristiga skulder	112 343	0
	<b>4 739 198</b>	<b>4 601 020</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 530 849	2 222 022
Finansiella kostnader	365 149	375 509
Ökning av kortfristiga fordringar	21 306	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 060
	<b>3 617 304</b>	<b>3 366 591</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 097 526</b>	<b>5 975 632</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 121 894</b>	<b>1 234 430</b>

\*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

Under 2022 har följande besiktningar, reparationer och underhåll utförts: Styrelsen har gjort en årlig besiktning och genomgång av fastigheterna trapphus och vindar, komplementbyggnaderna, ventilationskanalerna samt utemiljön. Reparationer och underhåll av husens värmeanläggningar. Bättringsmålning och reparationer av komplementbyggnaderna. Årlig översyn av brandskyddsutrustningen, hissbesiktning samt årlig kontroll och underhållsservice av frånluftsvärmepumparna. Målning av parkeringslinjerna. Renovering av lekplatsen. Byte av de befintliga bilspärrarna vid gång- och cykelvägarna. Föreningen har haft en städdag under hösten gemensamt för föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 574	3 693	3 811	3 930
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	133	139	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	51	54	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	62	64	65	70
Soliditet (%)	51	49	46	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 134	1 400	1 445	1 320
Nettoomsättning (tkr)	4 622	4 608	4 610	4 603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 910 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	5 456 400	0	0	5 456 400
Upplåtelseavgifter	125 035	0	0	125 035
Fond för yttre underhåll	8 785 565	478 554	478 554	7 828 457
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 367 000</b>	<b>478 554</b>	<b>478 554</b>	<b>13 409 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	7 012 102	-478 554	921 479	6 569 177
Årets resultat	1 134 349	1 134 349	-1 400 033	1 400 033
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>8 146 450</b>	<b>655 795</b>	<b>-478 554</b>	<b>7 969 210</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 513 450</b>	<b>1 134 349</b>	<b>0</b>	<b>21 379 102</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 134 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 490 655
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-478 554
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>8 146 450</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>8 146 450</b>
----------------------------------	------------------

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	4 622 039	4 608 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-14 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 622 039</b>	<b>4 593 551</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 127 028	-1 907 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 566	-182 513
Personalkostnader	Not 6	-191 255	-132 380
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 508	-596 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 127 357</b>	<b>-2 818 530</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 494 682</b>	<b>1 775 021</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 816	520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 149	-375 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 333</b>	<b>-374 989</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 134 349</b>	<b>1 400 033</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 134 349</b>	<b>1 400 033</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	37 033 376	37 590 659
Maskiner	Not 9	143 563	182 788
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 176 939</b>	<b>37 773 447</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 176 939</b>	<b>37 773 447</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 619	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 146 828	6 016 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 867	42 237
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 202 314</b>	<b>6 059 123</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		14 332	14 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 332</b>	<b>14 323</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 216 647</b>	<b>6 073 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 393 585</b>	<b>43 846 893</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		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 785 565	7 828 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 367 000</b>	<b>13 409 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 012 102	6 569 177
Årets resultat		1 134 349	1 400 033
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 146 450</b>	<b>7 969 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 513 450</b>	<b>21 379 102</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 000 000	21 125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>21 125 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 125 000	700 000
Leverantörsskulder		219 935	132 966
Skatteskulder		19 698	3 474
Övriga skulder		21 784	-223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	493 718	506 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 880 135</b>	<b>1 342 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 393 585</b>	<b>43 846 893</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	80 år	80 år
Maskiner	10 år/15 år	10 år/15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 547 640	4 547 640
Hyror parkering	14 160	14 280
Hyror carport	45 240	46 020
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Öresutjämning	267	237
	<b>4 622 039</b>	<b>4 608 177</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	-14 626
	<b>0</b>	<b>-14 626</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 088
	Snöröjning/sandning	51 225	27 925
	Städning entreprenad	104 004	104 004
	Hissbesiktning	8 549	7 883
	Myndighetstillsyn	6 786	0
	Bevakning	15 505	15 077
	Gård	13 116	11 137
	Serviceavtal	79 403	72 185
	Förbrukningsmateriel	54 716	18 037
	Brandskydd	18 331	10 979
	Fordon	2 986	3 506
		<b>354 622</b>	<b>271 821</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	18 606	24 073
	Tvättstuga	13 098	18 590
	Entré/trapphus	0	14 997
	Lås	5 591	0
	VVS	9 039	11 808
	Värmeanläggning/undercentral	51 824	43 765
	Elinstallationer	2 431	3 054
	Hiss	33 916	22 732
	Huskropp utvändigt	0	48 392
	Tak	5 250	6 213
		<b>139 755</b>	<b>193 624</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	954 565	783 099
	Vatten	299 636	303 331
	Sophämtning/renhållning	106 835	105 587
		<b>1 361 036</b>	<b>1 192 017</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	100 608	94 884
	Bredband	25 184	25 184
		<b>125 792</b>	<b>120 068</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>145 824</b>	<b>129 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 127 028</b>	<b>1 907 129</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	1 244
	Revisionsarvode extern revisor	34 125	23 875
	Föreningskostnader	14 510	10 264
	Fritids- och trivselkostnader	573	0
	Förvaltningsarvode	127 265	124 524
	Förvaltningsarvoden övriga	0	653
	Administration	26 742	8 998
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 660	7 580
		<b>212 566</b>	<b>182 513</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 657	60 500
	Löner	111 230	58 185
	Sociala kostnader	18 368	13 695
		<b>191 255</b>	<b>132 380</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	557 283	557 283
	Maskiner	39 225	39 225
		<b>596 508</b>	<b>596 508</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	70 683 648	70 683 648
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 683 648</b>	<b>70 683 648</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 728 369	-8 171 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 283	-557 283
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 285 652</b>	<b>-8 728 369</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-24 364 620	-24 364 620
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-24 364 620</b>	<b>-24 364 620</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 033 376</b>	<b>37 590 659</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	810 000	810 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	7 200 000
		<b>52 800 000</b>	<b>43 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 800 000	43 200 000
		<b>52 800 000</b>	<b>43 200 000</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	568 200	568 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>568 200</b>	<b>568 200</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-385 413	-346 188
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 225	-39 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-424 638</b>	<b>-385 413</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>143 563</b>	<b>182 788</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	964 101	964 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>964 101</b>	<b>964 101</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-964 101	-964 101
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-964 101</b>	<b>-964 101</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	63 635	55 578
	Klientmedel hos SBC	6 028 465	4 910 805
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		<b>7 146 828</b>	<b>6 016 886</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	35 097	34 577
	Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening	7 770	7 660
		<b>42 867</b>	<b>42 237</b>

SJ

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	7 828 457	7 349 903
	Reservering enligt stadgar	478 554	0
	Reservering enligt stämmobeslut	478 554	478 554
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>8 785 565</b>	<b>7 828 457</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,740 %	18 000 000	18 000 000	2024-01-25
	Swedbank	1,480 %	3 125 000	3 825 000	2023-05-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 125 000</b>	<b>21 825 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 125 000	-700 000	
			<b>18 000 000</b>	<b>21 125 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 625 000 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.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	66 378 000	66 378 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Extern revisor	24 000	23 375
	Arvoden	28 292	21 426
	Sociala avgifter	4 582	6 732
	Ränta	53 059	53 836
	Avgifter och hyror	383 785	381 477
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 729
		<b>493 718</b>	<b>506 575</b>

<b>Not 17</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Under maj 2023 kommer föreningens "lilla lån" att omförhandlas. En stamspolning kommer att utföras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Östhammar den 15 / 5 2023



Maud Vestman  
Ordförande



Johan Larsson  
Ledamot



Fredrik Masman  
Ledamot



Anne Christine Roxengård  
Ledamot



Sofia Ånöstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2023



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gammelbyn, org.nr 716422-3880

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gammelbyn för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 Gammelbyn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 maj 2023



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor