


---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Norra Guldheden nr 1

Org nr:769604-7690



# BRF NORRA GULDHEDEN NR 1







BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

## Dagordning

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Framläggande och presentation av underhållsplan
- m. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- n. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- o. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- p. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- q. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- s. Val av valberedning
- t. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u. Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Guldheden nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1999-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

I resultatet ingår avskrivningar med 9 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 291 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 191 m<sup>2</sup> (uthyrningsbar lokalyta), vilket motsvarar 3,49 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2, 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1 i Göteborgs kommun och därpå uppförda 27 hus, varav 24 bostadshus med 454 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adress är Raketgatan, Daniel Petterssons gata samt Dalheimersgatan i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän..

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 18       | 248      | 63       | 125      | 454   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | Förråd | Lager |
|---------|--------|--------|-------|
| 12      | 27     | 20     | 2     |

Bostäder hyresrätt 1 228 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 30 943 m<sup>2</sup>

**Total bostadsarea 32 171 m<sup>2</sup>**

**Total lokalarea 1 922 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 755 454 tkr

Föregående års taxeringsvärde 755 454 tkr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet                         | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|------------------------------------|--------------------|------------|
| Lokalförvaltningen i Göteborg stad | 570                | 2022-07-31 |
| Aikido föreningen                  | 260                | 2023-09-01 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,7 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 552 och planerat underhåll för 10 350. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Genomfört underhåll under 2021**

Vi har under 2021 genomfört och slutfört två större renoveringsprojekt. Det första gäller fönsterrenovering på Dahlheimersgatan 2, 4 o 6, ett arbete med renovering av befintliga fönsterbågar och byte till energiglas som pågått under våren 2021. Det andra projektet är renovering av fasad och tak på Raketgatan 1 och Daniel Petterssons gata 3. Dessa arbeten slutfördes under hösten.

Under hösten har också renovering av fasad och fönster på lokalen Daniel Petterssons gata 5 genomförts. Översynen och uppdateringen av elsystem och armatur i våra gemensamma utrymmen slutfördes också under 2021. Statusanalys av skalskyddet för Raketgatan 3, 5, och 7 har genomförts under hösten. Efterfrågan på laddplatser för elbilar är stor och vi har under hösten undersökt möjligheterna att skapa fler laddplatser.

**Planerat underhåll under 2022-2026**

Vår förhoppning är att skapa ytterligare elladdplatser under 2022.

I början av 2022 så kör vi igång fönsterrenoveringsprojekten för Raketgatan 1 och senare Daniel Pettersson gata 3. Fönstren ska renoveras varsamt till tekniskt fullgott skick och med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Vi fortsätter med samma renoveringsprincip som på Dalheimersgatan, dvs bevara befintliga träfönsterbågar och karmar men byta ut dåliga partier och sedan måla med linoljefärg.

Målning av trapphusen på RG 11 o 13 skall göras men vissa fuktproblem gör att vi först måste åtgärda dessa innan målning.

Skalskyddsförbättring, dvs renovering av tak och fasader, av Raketgatan 3,5 och 7 ligger med i planen, därefter samma sak för Daniel Petterssons gata 2 och 4.

Ventilationsförbättring av Höghuset på Raketgatan drar igång under 2022. Genomgång av injusteringen av vårt värmesystem skall göras i början av 2022.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                     | År         | Kommentar                                       |
|---------------------------------|------------|---|
| Fasad och fönsterrenovering DP5 | 2021       |   |
| Källardörrar                    | 2020       | Byte till säkerhetsdörrar                       |
| Etapp 5, RG1 och DP3            | 2020-2021  | Fasad, tak, balkonger                           |
| Fönsterrenovering               | 2020-2021  | Dalheimersgatan 2,4,6                           |
| Brandvägar (höga hus)           | 2019-2020  |   |
| Byte stamventiler               | 2019       |   |
| Laddplatser elbil               | 2019       |   |
| Trapphusmålning                 | 2019       | Raketgatan 4,6 och 9                            |
| Byte elledningar (allmänna utr) | 2018-2019  | DP1,3,4, R1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13, DH2,4,6      |
| Trädäcken DH4,6                 | 2017       |   |
| Etapp 4, RG 4                   | 2017       |   |
| Etapp 4, RG 6                   | 2016       |   |
| Etapp 3, RG 8,12                | 2016       |   |
| Låsbyten allmänna utrymmen      | 2016       |   |
| Skyddsrum                       | 2016       |   |
| Lagade rökgångar, RG5           | 2016       |   |
| Fläktbyte RG3                   | 2016       |   |
| Rening av värmesystem           | 2016       |   |
| Etapp 2, DH1,3,5 o RG15         | 2015       | Fasader, tak, fönster och balkonger             |
| Etapp 1, DP1, RG2, 9,10         | 2014       | Fasader, tak, fönster och balkongdörrar         |
| Förskoleverksamheten            | 2012-2013  | Upprustning och underhåll av förskola           |
| Takbyte och fasadrenovering     | 2011       | DH 2,4,6  |
| Fasadrenovering                 | 2011       | DP 3, omfogning                                 |
| Installation av bredbandsuttag  | 2010       | Samtliga fastigheter                            |
| Gästlägenhet                    | 2009-2010  | Färdigställande                                 |
| Lekplats                        | 2010, 2012 | Upprustning                                     |
| Fjärrvärmesät                   | 2009-2010  | Överlåtelse och ombyggnad                       |
| Badrumsrenovering               | 2005-2007  | Ca 400 badrum                                   |
| Rörstammar                      | 2005-2007  | Rörinfodring                                    |
| Elstamsbyte                     | 2005-2007  | Lägenheter inkl. utbyggn. 3-fas jordfelsbrytare |
| Renovering hissar               | 2005-2006  | Totalt 12 hissar                                |

#### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning        | Belopp     |
|--------------------|------------|
| Installationer     | 150 000    |
| Huskropp utvändigt | 10 069 230 |
| Övrigt             | 130 984    |

| Planerat underhåll         | År        | Kommentar             |
|----------------------------|-----------|-----------------------|
| Etapp V, fönster RG1 o DP3 | 2022-2026 |                       |
| Målning trapphus           | 2022-2026 |                       |
| Renovering RG3,5 o 7.      | 2022-2026 | Tak, fasader, fönster |
| Fuktskador                 | 2022-2026 | Dalheimersgatan       |
| Renovering entrégolv DP4A  | 2022-2026 |                       |
| Skalskydd DP2 o 4          | 2022-2026 |                       |
| Ventilationsförbättring    | 2022-2026 | Raketgatan            |
| Laddstationer              | 2022      |                       |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Kristina Hulterström | Ordförande      | 2023                          |
| Eva Lidén            | Sekreterare     | 2023                          |
| Klas Apelgren        | Vice ordförande | 2022                          |
| Anton Lund           | Ledamot         | 2023                          |
| Henrik Larson        | Ledamot         | 2023                          |
| Lars Rehnman         | Ledamot         | 2022                          |
| Alexander Krook      | Kassör          | 2022                          |
| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Barbara Lundberg     | Suppleant       | 2022                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer            | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG Göteborg Revisionsbyrå AB | Auktoriserad revisor   | 2022                          |
| Bo Stenlöf                     | Förtroendevald revisor | 2022                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Johny Lindeberg     |                               |

| Valberedning           | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|-------------------------------|
| Anders Hansson         | Stämman                       |
| Birgitta Kyrö Mattsson | Stämman                       |
| Johny Lindeberg        | Stämman                       |
| Kristofer Persson      | Stämman                       |
| Linus Lind             | Stämman                       |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 661 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 664 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2016-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 892 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 66 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 18 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning   | 30 331  | 30 250  | 30 311  | 31 928  | 33 076  |
| Resultat efter finansiella poster   | -13 131 | -10 114 | -43     | 2 972   | 1 572   |
| Årets resultat  | -13 131 | -10 114 | -43     | 2 972   | 1 572   |
| Resultat exklusive avskrivningar  | -3 926  | -977    | 9 035   | 11 986  | 12 076  |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -8 751  | -5 803  | 4 209   | 9 109   | 9 199   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 142     | 142     | 142     | 130     | 84      |
| Balansomslutning  | 737 643 | 745 562 | 747 005 | 733 248 | 725 888 |
| Soliditet %   | 61      | 62      | 62      | 62      | 61      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 892     | 889     | 883     | 885     | 888     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 875     | 806     | 445     | 389     | 354     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 572     | 512     | 413     | 341     | 318     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 209     | 372     | 524     | 369     | 332     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 8 125   | 8 125   | 8 125   | 8 125   | 8 125   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Fritt

| Eget kapital i kr                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början             | 371 108 849          | 113 797 811             | 12 665 018          | -25 854 377            | -10 113 699       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                      |                         |                     | -10 113 699            | 10 113 699        |
| Reservering underhållsfond          |                      |                         | 4 825 650           | -4 825 650             |                   |
| Inspråktagande av underhållsfond    |                      |                         | -10 350 214         | 10 350 214             |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 685 520              | 2 117 605               |                     |                        |                   |
| Årets resultat                      |                      |                         |                     |                        | -13 130 765       |
| Vid årets slut                      | 371 794 369          | 115 915 416             | 7 140 454           | -30 443 512            | -13 130 765       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                    |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -35 968 076        |
| Årets resultat                          | -13 130 765        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -4 825 650         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 10 350 214         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-43 574 277</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-43 574 277**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 30 330 755               | 30 250 030               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 1 125 769                | 2 597 574                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>31 456 524</b>        | <b>32 847 604</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -29 838 404              | -27 484 599              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -1 825 210               | -1 945 831               |
| Personalkostnader   | Not 6 | -338 581                 | -252 598                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -9 204 943               | -9 136 449               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-41 207 139</b>       | <b>-38 819 477</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-9 750 615</b>        | <b>-5 971 873</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 97 750                   | 93 922                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -3 477 901               | -4 235 748               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-3 380 150</b>        | <b>-4 141 826</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-13 130 765</b>       | <b>-10 113 699</b>       |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-13 130 765</b>       | <b>-10 113 699</b>       |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 692 985 660        | 698 309 747        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 11 | 0                  | 1 916 481          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>692 985 660</b> | <b>700 226 229</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>692 985 660</b> | <b>700 226 229</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 17 138             | 27 435             |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 496 186            | 416 305            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 1 057 743          | 1 016 483          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 571 067</b>   | <b>1 460 223</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 43 086 751         | 43 875 840         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>43 086 751</b>  | <b>43 875 840</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>44 657 818</b>  | <b>45 336 063</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>737 643 477</b> | <b>745 562 291</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 487 709 785        | 484 906 660        |
| Fond för yttre underhåll                     | 7 140 454          | 12 665 018         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>494 850 239</b> | <b>497 571 678</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -30 443 512        | -25 854 377        |
| Årets resultat                               | -13 130 765        | -10 113 699        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-43 574 277</b> | <b>-35 968 076</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>451 275 963</b> | <b>461 603 603</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |
| <b>Avsättningar</b>                          | Not 16             |                    |
| Övriga avsättningar                          | 634 420            | 0                  |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>634 420</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17             | 120 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>120 000 000</b> | <b>70 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17             | 157 000 000        |
| Leverantörsskulder                           | 1 671 306          | 3 664 899          |
| Skatteskulder                                | 57 475             | 43 855             |
| Övriga skulder                               | Not 18             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19             | 7 004 314          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>165 733 095</b> | <b>213 958 689</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>737 643 477</b> | <b>745 562 291</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2021-12-31         | 2020-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -13 130 765        | -10 113 699       |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                    |                   |
| Avskrivningar   | 9 204 943          | 9 136 449         |
| Orealiserade värdeförändring Swap   | 634 420            |                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-3 291 402</b>  | <b>-977 250</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                    |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -110 844           | -345 910          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 1 774 406          | 2 790 985         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 627 840</b>  | <b>1 467 824</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                   |
| Investeringar i pågående byggnation   | 0                  | -1 916 481        |
| Investeringar i byggnader & mark  | -1 964 374         | -2 829 822        |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>- 1 964 374</b> | <b>-4 746 303</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                   |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 2 803 125          | 5 879 940         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>2 803 125</b>   | <b>5 879 940</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-789 089</b>    | <b>2 601 461</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>43 875 840</b>  | <b>41 274 379</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>43 086 751</b>  | <b>43 875 840</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>  |                    |                   |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                    |                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              |          |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivningstider för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall till tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande tider tillämpas:

| Anläggningstillgångar                   | Avskrivningsprincip | Antal år | Slut år   |
|---|---------------------|----------|-----------|
| Stomme                                  | Linjär              | 100      | 2114      |
| Stammar                                 | Linjär              | 40       | 2054      |
| Värmesystem                             | Linjär              | 15       | 2029      |
| Hissar                                  | Linjär              | 15       | 2029      |
| El lägenheter                           | Linjär              | 30       | 2046      |
| Övrigt                                  | Linjär              | 50       | 2064      |
| Tak (Etapp 1,2,3,4)                     | Linjär              | 40       | 2054-2056 |
| Fasader och balkonger (Etapp 1,2,3,4)   | Linjär              | 40       | 2054-2058 |
| Fönster och balkongdörrar (Etapp 1,2,3) | Linjär              | 10       | 2024-2025 |
| El allmänna utrymmen                    | Linjär              | 40       | 2054-2058 |
| Betongfundament, Nya fönster            | Linjär              | 40       | 2056      |
| Terrass                                 | Linjär              | 10       | 2026      |
| Ventilation                             | Linjär              | 20       | 2035      |
| Lås                                     | Linjär              | 30       | 2045      |
| Skyddsrum                               | Linjär              | 20       | 2035      |
| Standardförbättringar                   | Linjär              | 4-120    |           |
| Markanläggningar                        | Linjär              | 30       |           |

**Operationell leasing**

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

|                                   |                            |         |                      |
|-----------------------------------|----------------------------|---------|----------------------|
| Lokalförvaltningen Göteborgs Stad | Förskola                   | 570 kvm | Löptid<br>2022-07-31 |
| Aikido föreningen                 | Ungdom & idrottsverksamhet | 260 kvm | 2023-09-01           |

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 27 444 982               | 27 364 632               |
| Hyror, bostäder                       | 1 456 939                | 1 495 621                |
| Hyror, lokaler                        | 1 298 432                | 1 183 383                |
| Hyror, garage                         | 356 400                  | 356 400                  |
| Hyror, p-platser                      | 64 800                   | 60 830                   |
| Hyror, övriga                         | 59 409                   | 59 253                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder  | 0                        | -15 936                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -310 488                 | -252 129                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0                        | -3 970                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt    | -3 600                   | -3 600                   |
| Rabatter                              | -80 871                  | -33 056                  |
| Elavgifter                            | 23 100                   | 16 950                   |
| Debiterad fastighetsskatt-            | 21 652                   | 21 652                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>30 330 755</b>        | <b>30 250 030</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 967 711                  | 724 104                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 4 000                    | 6 000                    |
| Övriga ersättningar                    | 145 098                  | 163 047                  |
| Fakturerade kostnader                  | 2 845                    | 4 498                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -34                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 6 115                    | 25 298                   |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 1 674 661                |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>1 125 769</b>         | <b>2 597 574</b>         |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2021-01-01</b>  | <b>2020-01-01</b>  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
| Underhåll                            | -10 350 214        | -10 016 364        |
| Reparationer                         | -6 551 584         | -4 545 412         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -750 926           | -737 306           |
| Arrendeavgifter                      | -2 000             | 0                  |
| Försäkringspremier                   | -407 050           | -407 206           |
| Kabel- och digital-TV                | -1 148 266         | -889 446           |
| Sotning                              | -7 919             | -174 106           |
| Obligatoriska besiktningar           | -190 599           | -326 797           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -328 173           | -222 502           |
| Snö- och halkbekämpning              | -179 687           | -42 800            |
| Ersättningar till hyresgäster        | -17 333            | -1 973             |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -7 313             | 0                  |
| Förbrukningsinventarier              | -29 068            | -52 762            |
| Vatten                               | -1 123 859         | -1 092 857         |
| Fastighetsel                         | -643 268           | -568 750           |
| Uppvärmning                          | -5 126 507         | -5 420 089         |
| Sophantering och återvinning         | -642 685           | -633 413           |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 331 954         | -2 352 817         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-29 838 404</b> | <b>-27 484 599</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Fritidsmedel                               | -1 185            | -26 018           |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 104 734        | -1 104 734        |
| Lokalkostnader                             | 0                 | -11 000           |
| IT-kostnader                               | -10 808           | -12 614           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 375           | -44 294           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 097            | -7 914            |
| Kreditupplysningar                         | -1 478            | -6 268            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -117 604          | -125 098          |
| Kontorsmateriel                            | -57 093           | -112 638          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                 | -1                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -16 254           | -17 845           |
| Konsultarvoden                             | -380 178          | -473 558          |
| Bankkostnader                              | -1 562            | -1 790            |
| Advokat och rättegångskostnader            | -107 991          | 0                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 851            | -2 059            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 825 210</b> | <b>-1 945 831</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -268 975                 | -205 973                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 430                   | -3 850                   |
| Sociala kostnader                                     | -65 176                  | -42 775                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-338 581</b>          | <b>-252 598</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -7 658 669               | -7 590 087               |
| Avskrivning Markanläggningar   | -367 531                 | -367 722                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -1 178 743               | -1 178 640               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-9 204 943</b>        | <b>-9 136 449</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 93 267                   | 93 311                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 4 483                    | 610                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>97 750</b>            | <b>93 922</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 560 393               | -2 437 780               |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 283 088               | -1 797 969               |
| Orealiserade värdeförändringar Swap                     | -634 420                 | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-3 477 901</b>        | <b>-4 235 748</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 394 552 716        | 392 748 456        |
| Mark   | 242 018 954        | 242 018 954        |
| Tillkommande utgifter                                  | 133 003 450        | 133 033 450        |
| Markanläggning   | 10 987 599         | 9 962 037          |
|  | <b>780 562 719</b> | <b>777 762 897</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Fönster (omklassificering)                             | 975 965            | 0                  |
| Fasader inkl. byggledning (omklassificering)           | 2 383 108          | 0                  |
| Laddstolpar  | 0                  | 76 689             |
| Brandvägar   | 0                  | 1 025 562          |
| El - allmänna utrymmen (omklassificering)              | 521 782            | 940 527            |
|  | <b>3 880 855</b>   | <b>2 042 778</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>784 443 574</b> | <b>779 805 675</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -58 385 798        | -50 795 711        |
| Tillkommande utgifter                                  | -20 772 227        | -19 593 587        |
| Markanläggningar                                       | -3 094 947         | -2 727 225         |
|  | <b>-82 252 972</b> | <b>-73 116 523</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -7 658 669         | -7 590 087         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -1 178 743         | -1 178 640         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -367 531           | -367 721           |
|  | <b>-9 204 943</b>  | <b>-9 136 448</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-91 457 915</b> | <b>-82 252 971</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>692 985 659</b> | <b>698 309 747</b> |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 332 389 104        | 336 166 918        |
| Mark   | 242 018 954        | 242 018 954        |
| Tillkommande utgifter                                  | 111 052 480        | 112 231 223        |
| Markanläggningar                                       | 7 525 121          | 7 892 652          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 746 600 000        | 746 600 000        |
| Lokaler  | 8 854 000          | 8 854 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>755 454 000</b> | <b>755 454 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>312 045 000</i> | <i>312 045 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>443 409 000</i> | <i>443 409 000</i> |

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott  
Vid årets början**

|  | 2021-12-31 | 2020-12-31       |
|--|------------|------------------|
| Pågående ny- och ombyggnation vid årets början               | 1 916 481  | 0                |
| Årets anskaffningar byggnad                                  | 1 964 374  | 732 353          |
| Byggnad (omklassificering)                                   | -3 880 855 | 284 130          |
| <b>Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt</b> | <b>0</b>   | <b>1 916 481</b> |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 14 834        | 22 977        |
| Kundfordringar                                   | 2 304         | 4 458         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>17 138</b> | <b>27 435</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 377 490        | 311 113        |
| Momsfordringar                 | 59 092         | 0              |
| Andra kortfristiga fordringar  | 59 604         | 89 406         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>496 186</b> | <b>400 519</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 41 124           | 0                |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 732 352          | 732 353          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 284 266          | 284 130          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 057 743</b> | <b>1 016 483</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 34 142 155        | 34 348 888        |
| Transaktionskonto           | 8 944 596         | 9 526 951         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>43 086 751</b> | <b>43 875 840</b> |

**Not 16 Avsättningar**

|                           | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|---------------------------|----------------|------------|
| Värdeförändring swapavtal | 634 420        | 0          |
| <b>Summa avsättningar</b> | <b>634 420</b> | <b>0</b>   |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2021-12-31         | 2020-12-31        |
|--|--------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 277 000 000        | 277 000 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -157 000 000       | -207 000 000      |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>120 000 000</b> | <b>70 000 000</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld             |
|--------------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,09%     | 2021-06-29          | 147 000 000,00        | -147 000 000,00         | 0,00               | 0,00                  |
| STADSHYPOTEK |           | 2021-06-30          | 30 000 000,00         | -30 000 000,00          | 0,00               | 0,00                  |
| STADSHYPOTEK |           | 2021-06-30          | 30 000 000,00         | -30 000 000,00          | 0,00               | 0,00                  |
| STADSHYPOTEK | 1,09%     | 2022-06-30          | 10 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 10 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,30%     | 2022-06-30          | 0,00                  | 147 000 000,00          | 0,00               | 147 000 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,65%     | 2023-06-30          | 0,00                  | 60 000 000,00           | 0,00               | 60 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,72%     | 2024-06-30          | 60 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 60 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>277 000 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>        | <b>277 000 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

\*\*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 157 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig

Av låneportföljen omfattas 50 000 000 kr (fg år 90 000 000 kr) av ränteswapar som löper ut 2022-06-30. En ränteswap används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal att betala en fast ränta under en angiven period mot erhållande av en rörlig ränta under samma period.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2021-12-31 | 2020-12-31   |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0          | 8 878        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0          | 1 020        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>0</b>   | <b>9 898</b> |



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 13 000            | 17 254            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 343 000           | 3 120             |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 27 830            | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 87 505            | 80 074            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 20 719            | 25 330            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 791 560           | 0                 |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 116 889           | 120 198           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 42 000            | 55 000            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 57 000            | 73 025            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 581 949         | 51 153            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 15 694            | 0                 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 2 907 168         | 2 814 882         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>7 004 314</b>  | <b>3 240 036</b>  |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 287 424 000       | 287 424 000       |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

2022-03-20

Ort och datum

DocuSigned by:  
*Kristina Hulterström*  
A43544F76873438...

Kristina Hulterström

DocuSigned by:  
*Klas Apelgren*  
24DE8E4C69044CD...

Klas Apelgren

DocuSigned by:  
*Anton Lund*  
C9G2A56594E744C...

Anton Lund

DocuSigned by:  
*Alexander Krook*  
F25A32DE4B404F4...

Alexander Krook

DocuSigned by:  
*Eva Lidén*  
A1CE016A11F6481...

Eva Lidén

DocuSigned by:  
*Henrik Larson*  
D17F96996F774AD...

Henrik Larson

DocuSigned by:  
*Lars Rehnman*  
CC975A582B10404...

Lars Rehnman

Vår revisionsberättelse har lämnats den – 2022-03-24

KPMG

DocuSigned by:  
*Sara Ryfors*  
4600FB03AB80498...

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
*Bo Stenlöf*  
65BC64199FAC4E2...

Bo Stenlöf  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Norra Guldheden nr 1, org. nr 769604-7690

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra Guldheden nr 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 utvärderar, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norra Guldheden nr 1 för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Göteborg 2022-03-24

KPMG AB

DocuSigned by:  
**Bo Stenlöf**  
65BC84199FAC4E2...

Bo Stenlöf  
Förtroendevald revisor

DocuSigned by:  
**Sara Ryfors**  
4090F803AB80498...

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 5654A940493E4EC3ABF537F8ADDB9600 Status: Completed  
Subject: Please DocuSign: RB 2021 BRF Norra Guldheden nr 1.pdf, ÅR 2021 BRF Norra Guldheden nr 1.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 26 Signatures: 11 Envelope Originator:  
Certificate Pages: 8 Initials: 0 Christel Bergman  
AutoNav: Enabled PO Box 50768  
Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna christel.bergman@kpmg.se  
IP Address: 195.84.56.2

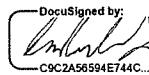
**Record Tracking**

Status: Original Holder: Christel Bergman Location: DocuSign  
3/11/2022 12:01:32 PM christel.bergman@kpmg.se

**Signer Events**

Anton Lund  
Antonlund@me.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 185.213.154.244  
Signed using mobile

**Timestamp**

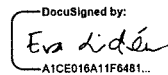
Sent: 3/11/2022 12:09:15 PM  
Resent: 3/17/2022 1:16:45 PM  
Viewed: 3/18/2022 3:58:40 PM  
Signed: 3/18/2022 4:00:05 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 79660a15-efd0-54ff-87a7-ae66563fd298  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/18/2022 3:58:18 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/18/2022 3:58:40 PM  
ID: b9c84233-8adf-494a-baa1-781abf4030d4

Eva Lidén  
evamialiden@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)



Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 92.244.7.162  
Signed using mobile

Sent: 3/11/2022 12:09:16 PM  
Viewed: 3/11/2022 2:23:03 PM  
Signed: 3/11/2022 2:32:55 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 6512ace3-473b-5029-8f44-165bbe3ac7c8  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 2:22:38 PM

**Signer Events****Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 1929533c-08bc-5700-ae9d-1564f13bd040  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/24/2022 9:19:45 PM

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 1929533c-08bc-5700-ae9d-1564f13bd040  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/25/2022 8:41:47 AM

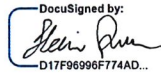
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/11/2022 2:23:02 PM  
ID: 6f8d557f-4dde-40e1-b7b6-5fc5762949f7

Henrik Larson

perhenrik.larson@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)



Sent: 3/11/2022 12:09:16 PM

Viewed: 3/11/2022 4:56:55 PM

Signed: 3/11/2022 9:14:06 PM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 212.107.143.155

Signed using mobile

**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: edc1abfc-c2bb-592b-a58c-79e4022ddee0  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 4:56:32 PM

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: edc1abfc-c2bb-592b-a58c-79e4022ddee0  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 9:05:21 PM

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: edc1abfc-c2bb-592b-a58c-79e4022ddee0  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 9:13:22 PM


**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/11/2022 4:56:55 PM  
ID: dcdd2cce-b0b1-4e90-83f3-89293086e461

## Signer Events

Klas Apelgren  
klas.apelgren@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
24DE8E4C69044CD...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.107.143.24

## Timestamp

Sent: 3/11/2022 12:09:17 PM  
Viewed: 3/14/2022 11:06:41 AM  
Signed: 3/14/2022 11:10:02 AM

## Authentication Details

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 4e076ac8-6f38-5618-ad6f-eb73eb2983b4  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/14/2022 11:06:10 AM

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 6d047388-07da-5963-b671-6f20967e77c3  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/25/2022 10:36:12 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/14/2022 11:06:41 AM  
ID: 492d5b3e-c328-4477-9dcf-010eb6e1a9a4

Kristina Hulterström  
k.hulterstrom@outlook.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
A43544F76873438...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 193.234.87.234

Sent: 3/11/2022 12:09:17 PM  
Viewed: 3/11/2022 12:11:33 PM  
Signed: 3/11/2022 12:19:27 PM

## Authentication Details

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 226ae81f-bce2-598a-9d72-0144c0af3f27  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 12:11:13 PM

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 226ae81f-bce2-598a-9d72-0144c0af3f27  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 12:18:04 PM

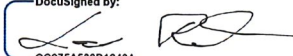
### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/11/2022 12:11:33 PM  
ID: 1d6e32d3-b4e5-43ac-b1d6-db4bf55074d8

## Signer Events

Lars Rehnman  
rehnman.lars@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
CC975A592B10404...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.107.143.46  
Signed using mobile

## Timestamp

Sent: 3/11/2022 12:09:18 PM  
Viewed: 3/11/2022 3:20:04 PM  
Signed: 3/11/2022 3:28:38 PM

### Authentication Details

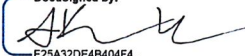
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 68108bec-b112-54fc-a9b7-95c1739c009e  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/11/2022 3:19:41 PM

#### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/11/2022 3:20:04 PM  
ID: f55ed9e2-264a-4efa-ae41-c6fbc010aefc

Alexander Krook  
alexander.krook@gmail.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
F25A320E4B404F4...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 212.107.143.72

Sent: 3/18/2022 4:00:11 PM  
Viewed: 3/20/2022 10:02:48 AM  
Signed: 3/20/2022 10:05:49 AM

### Authentication Details

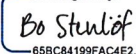
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 9a8486b4-954c-585f-9957-e1bf27d518d6  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/20/2022 10:02:28 AM

#### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/20/2022 10:02:48 AM  
ID: 8cb6884f-cd5e-4af1-81e5-c2b8b2efb1c6

Bo Stenlöf  
stenlof@telia.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
658C84199FAC4E2...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 212.107.143.76

Sent: 3/20/2022 10:05:53 AM  
Viewed: 3/24/2022 1:28:16 PM  
Signed: 3/24/2022 1:29:41 PM

### Authentication Details

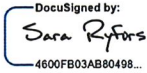
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 1902d7bf-2928-5594-9567-24e6a0a9bc6e  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/24/2022 1:27:41 PM

#### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/24/2022 1:28:16 PM  
ID: 8c557fb0-fd15-432b-8073-3d71dc81cea9




| Signer Events   | Signature   | Timestamp  |
|---|---|--|
| Sara Ryfors<br>sara.ryfors@kpmg.se<br>KPMG AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | <br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 85.228.93.40 | Sent: 3/24/2022 1:29:47 PM<br>Viewed: 3/24/2022 4:37:59 PM<br>Signed: 3/24/2022 4:41:42 PM |

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 48b9247f-63df-5a0a-8c3f-48cc69e6a866  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 3/24/2022 4:37:39 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

| In Person Signer Events   | Signature   | Timestamp                  |
|---|---|----------------------------|
| <b>Editor Delivery Events</b>   | Status  | Timestamp                  |
| <b>Agent Delivery Events</b>  | Status  | Timestamp                  |
| <b>Intermediary Delivery Events</b>   | Status  | Timestamp                  |
| <b>Certified Delivery Events</b>  | Status  | Timestamp                  |
| <b>Carbon Copy Events</b>   | Status  | Timestamp                  |
| Gunilla Stenvall<br>gunilla.stenvall@kpmg.se<br>KPMG AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) |  | Sent: 3/24/2022 4:41:47 PM |
| <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b><br>Not Offered via DocuSign                                  |   |                            |

| Witness Events                 | Signature        | Timestamp             |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Notary Events</b>           | Signature        | Timestamp             |
| <b>Envelope Summary Events</b> | Status           | Timestamps            |
| Envelope Sent                  | Hashed/Encrypted | 3/11/2022 12:09:18 PM |
| Certified Delivered            | Security Checked | 3/24/2022 4:37:59 PM  |
| Signing Complete               | Security Checked | 3/24/2022 4:41:42 PM  |
| Completed                      | Security Checked | 3/24/2022 4:41:47 PM  |

| Payment Events                                    | Status | Timestamps |
|---|--------|------------|
| <b>Electronic Record and Signature Disclosure</b> |        |            |

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

#### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860