

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Guldhama

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1999-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-10 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna TÅGSUS 26,72% samt ÅSFF 13,50%. Samfälligheten TÅGSUS förvaltar ga:2, undercentral värme, el och vatten. ÅSFF förvaltar ga:1, parkeringar, vägar och returpapper.

#### Styrelsen

Mats Stefan Ove Artmark	Ledamot
Afshin Fardi	Ledamot
Tomas Erik Hjalmarsson	Ledamot
Johan Markus Lindå	Ledamot
Dan Richard Petré	Ledamot

Elena Fedchenko	Suppleant
Josef Hassan Soori	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Afshin Fardi, Elena Fedchenko, Johan Markus Lindå, Dan Richard Petré och Josef Hassan Soori.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 4

### Revisorer

Martin Feldtenborn  
Beatrice Fejde

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

ABC Revision AB  
Beatrice Fejde

### Valberedning

Birgitta Braathen  
Christian Gröndahl

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rågen 6	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

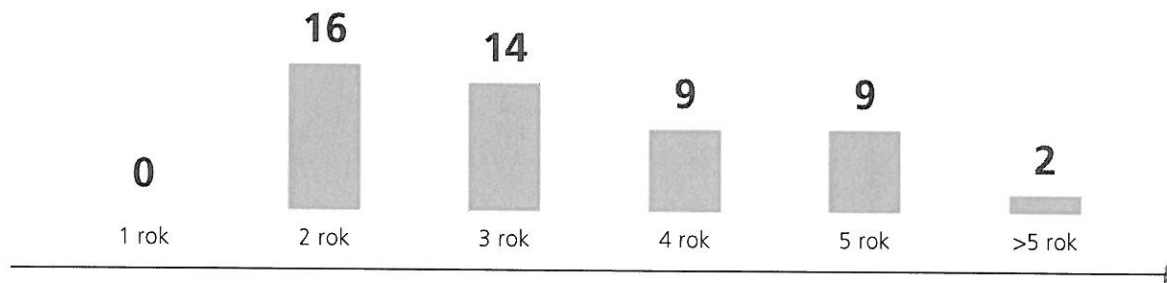
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 247 m<sup>2</sup>, varav 4 247 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hyreslägenheter	2017	
Taket	2014	Tvätt och renoivering/underhåll av trasiga pannor
Bredband	2014	Uppdatering av internetanslutning i varje lägenhet
TV-nät	2014	Eget nät inom ÅSFF
Byte av belysning/armaturer	2014 - 2015	Källare och trapphus
Stamspolning	2014	Från samtliga lägenheter
Rengöring/tvättning	2014	Rengöring av balkonger och loftgångar utvändigt
Brandöversyn/brandtätning	2012	
Översyn av dagvattensystem	2008	Tillsammans med övriga 7 föreningar inom ÅSFF
Uppgradering värmesystem	2007 - 2008	Tillsammans med övriga 5 föreningar inom TÅGSUS
Renovering av soprum	2007	Nya maskinerier, ytrenovering
Ventilationsrenovering	2007 - 2008	Tillsammans med övriga 5 föreningar inom TÅGSUS
Nyckelskåp, elektroniskt övervakat	2007	
Renovering tvättstugor	2006	Inkl maskiner utom tvättmaskiner
Elektroniskt ritningsarkiv	2006	Tillsammans med övriga 7 föreningar inom ÅSFF
Internetstyrning av värmesystem	2006	Tillsammans med övriga 5 föreningar inom TÅGSUS
Elektroniskt låssystem	2006	Porttelefon
Elektronisk tvättbokning	2006	Lokalt och via Internet
Nyinstallation hiss	2005	
Nya tvättmaskiner	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll innermiljö	2017-2020	Helmålning entréer/trapphus, renoivering
Renovering Hissar	2018	
Underhåll tvättstugor	2018-2019	Byte av maskiner
OVK- besiktning, F-system, lägenheter	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Activa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lokalvård	Evident Clean AB
Internetleverantör	Ownit
TV	Bredbandsbolaget
Trädgårdsskötsel	Arne Hultgren
Hissar	Hissgruppen AB

### Övrig information

En översyn av stadgarna som genomfördes i början på året med anledning av förändringar i bostadsrättslagen. Till vår hjälp har vi haft SBC mönsterstadgar och första beslutet för ändring togs på föreningens senaste ordinarie stämma.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt bra. Förutom de två vattenskadorna och krocken med entrén som förorsakade bekymmer för både grannar och förening med materiella och ekonomiska skador har vi inte haft några oförutsedda kostnader.

Styrelsen har till sin hjälp en underhållsplan för att kunna planera ett sparande till framtida underhåll och investeringar, som även är ett ovärderligt verktyg när det kommer till att sätta långsiktiga hållbara avgifter.

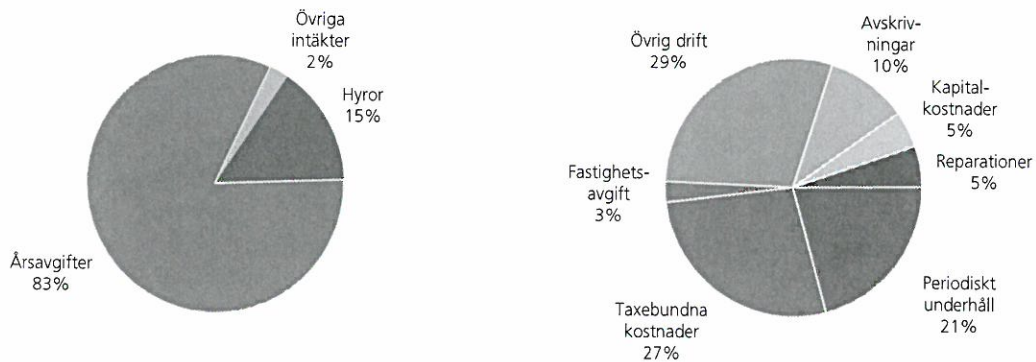
Hur väl planerar föreningen för framtiden? Flera analyser den senaste tiden (bl.a. från HSB och Swedbank) visar på ett sparande (avskrivningar och årets resultat) mellan 200–300 kronor per kvm är bra. Brf Guldharna har en budget med ett sparande för 2018 som hamnar bra i mitten av intervallet.

Föreningen har en bra välskött ekonomi som kommer klara det framtida planerade underhållet och se till att utvecklingen av avgifterna blir lugn och trygg flera år framåt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 401 118</b>	<b>2 292 991</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 588 790	2 592 220
Finansiella intäkter	120	226
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 142
Ökning av kortfristiga skulder	59 479	0
	<b>2 648 389</b>	<b>2 593 588</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 121 208	1 481 163
Finansiella kostnader	113 815	250 672
Ökning av kortfristiga fordringar	11 035	0
Minskning av långfristiga skulder	70 000	570 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	183 626
	<b>2 316 058</b>	<b>2 485 461</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 733 450</b>	<b>2 401 118</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>332 332</b>	<b>108 127</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar. A

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Styrelsen har under året arbetat med löpande underhåll och några händelser att ta upp är,

Underhåll av båda entréerna som genomfördes med hjälp av förslag från Sober Design. Resultatet blev en ny färgsättning, ny belysning på väggar och i tak samt ett bättre ljudisolerat innertak. Styrelsen planerar att påbörja nästa etapp som är våningsplanen för att få en mer enhetlig inre miljö.

Utifrån besiktning av föreningens hyresrätter har ett större underhåll genomförts under 2017.

En genomgång avseende is och snöskydd på fastighetens olika tak genomfördes. I samband med detta har tre balkongtak som tidigare inte haft något snöstopp fått det monterats. Styrelsen hoppas detta ihop med ett eget säkerhetstänk utomhus under vinter, kommer fortsätta vara en bra säkerhet runt fastigheten.

Under året har föreningen haft två vattenskador i lägenhet och en yttre skada på entrédörren i 11:an som har åtgärdats. 

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	546	546	546	546
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 161	1 151	1 141	1 126
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 662	1 680	1 825	1 971
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	35	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	88	88	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	22	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	59	61	69
Soliditet (%)	87	87	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	608	452	-245
Nettoomsättning (tkr)	2 555	2 550	2 546	2 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 247 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	31 461 635	0	0	31 461 635
Upplåtelseavgifter	10 456 506	0	0	10 456 506
Fond för yttre underhåll	3 061 743	710 000	0	2 351 743
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 979 884</b>	<b>710 000</b>	<b>0</b>	<b>44 269 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	71 303	-710 000	607 758	173 545
Årets resultat	101 034	101 034	-607 758	607 758
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>172 337</b>	<b>-608 966</b>	<b>0</b>	<b>781 303</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 152 221</b>	<b>101 034</b>	<b>0</b>	<b>45 051 187</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 034
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	781 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-710 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>172 337</b>

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

520 448
<b>692 785</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 554 809	2 549 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 981	42 603
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 588 790</b>	<b>2 592 220</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 856 694	-1 242 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 949	-140 385
Personalkostnader	Not 6	-98 565	-98 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 853	-252 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 374 061</b>	<b>-1 734 016</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>214 729</b>	<b>858 204</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 815	-250 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 695</b>	<b>-250 446</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>101 034</b>	<b>607 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>101 034</b>	<b>607 758</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	49 359 899	49 612 752
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 359 899</b>	<b>49 612 752</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 359 899</b>	<b>49 612 752</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 706 185	1 876 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 321	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 719 506</b>	<b>1 876 139</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 035 534	535 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 035 534</b>	<b>535 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 755 040</b>	<b>2 411 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 114 939</b>	<b>52 024 426</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 918 141	41 918 141
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 061 743	2 351 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 979 884</b>	<b>44 269 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		71 303	173 545
Årets resultat		101 034	607 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>172 337</b>	<b>781 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 152 221</b>	<b>45 051 187</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 432 500	6 502 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 432 500</b>	<b>6 502 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 000	70 000
Leverantörsskulder		148 859	67 628
Skatteskulder		69	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 290	333 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>530 218</b>	<b>470 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 114 939</b>	<b>52 024 426</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kodlås	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 138 340	2 138 340
Hyror bostäder	387 643	384 376
Värmeintäkter	28 826	26 903
Öresutjämning	0	-2
	<b>2 554 809</b>	<b>2 549 617</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	22 775	22 512
Försäkringsersättning	11 206	20 091
	<b>33 981</b>	<b>42 603</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 327	45 960
	Fastighetsskötsel beställning	35 253	6 254
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 463	15 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 191	5 050
	Städning entreprenad	75 662	81 186
	Städning enligt beställning	0	1 125
	Mattvätt/Hyrmattor	12 985	5 475
	Hissbesiktning	2 313	2 250
	Myndighetstillsyn	6 105	0
	Gemensamma utrymmen	1 990	0
	Gård	4 534	0
	Serviceavtal	21 649	22 488
	Förbrukningsmateriel	2 524	0
	Teleport/hissanläggning	3 063	0
	Störningsjour och larm	0	9 469
	Brandskydd	0	1 956
		<b>253 059</b>	<b>196 863</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	1 758
	Hyreslägenheter	9 418	7 366
	Gemensamma utrymmen	11 750	0
	Tvättstuga	14 547	9 118
	Entré/trapphus	2 971	0
	Lås	21 715	0
	VVS	15 941	15 653
	Elinstallationer	5 147	0
	Hiss	44 682	15 068
	Vattenskada	0	23 196
		<b>126 171</b>	<b>72 159</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	203 200	0
	Hyreslägenheter	33 215	0
	Entré/trapphus	259 745	0
	Tak	24 288	0
		<b>520 448</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	149 652	149 652
	Värme	374 128	374 128
	Vatten	93 532	93 532
	Sophämtning/renhållning	60 290	61 077
		<b>677 602</b>	<b>678 389</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	41 270	37 355
	Självrisk	0	22 200
	Samfällighetsavgift	67 476	67 476
	Kabel-TV	50 556	66 868
	Bredband	54 362	37 500
		<b>213 664</b>	<b>231 399</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 750</b>	<b>63 400</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 856 694</b>	<b>1 242 210</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	865	231
	Tele- och datakommunikation	6 489	9 090
	Inkassering avgift/hyra	2 975	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 458	19 291
	Föreningskostnader	2 840	2 280
	Styrelseomkostnader	5 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	673
	Förvaltningsarvode	83 078	80 862
	Förvaltningsarvoden övriga	0	363
	Administration	1 135	1 469
	Konsultarvode	33 192	14 806
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		<b>165 949</b>	<b>140 385</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 565	23 568
		<b>98 565</b>	<b>98 568</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	194 713	194 713
	Förbättringar	58 140	58 140
		<b>252 853</b>	<b>252 853</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 652 850	53 652 850
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 652 850</b>	<b>53 652 850</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 040 098	-3 787 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 853	-252 853
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 292 951</b>	<b>-4 040 098</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 359 899</b>	<b>49 612 752</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 150 000	12 150 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
		<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	259 750	259 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>259 750</b>	<b>259 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-259 750	-259 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-259 750</b>	<b>-259 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	8 269	8 265
	Skattefordran	0	2 281
	Klientmedel hos SBC	1 697 916	1 865 584
		<b>1 706 185</b>	<b>1 876 130</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vattenskada	13 321	0
		<b>13 321</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 351 743	1 730 862
	Reservering enligt stadgar	710 000	710 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-89 119
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 061 743</b>	<b>2 351 743</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,800 %	3 062 500	4 612 500	2022-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	500 000	500 000	2018-03-07
	Handelsbanken	1,490 %	1 440 000	1 460 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	0	2018-03-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 502 500</b>	<b>6 572 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 000	-70 000	
			<b>6 432 500</b>	<b>6 502 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 152 500 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 492 368	41 492 368

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	16 184	38 010
	Avgifter och hyror	196 541	196 536
		<b>311 290</b>	<b>333 111</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den årliga besiktningen av hissarna visade på ett fel som måste åtgärdas. En genomgång av Hissgruppen avseende besiktningens resultat och de återkommande stopp och fel som varit på hissarna till och från, genomförs en större omfattande renovering för att säkerställa bra säkerhet och stabil funktion. Åtgärdat under början på år 2018.

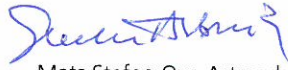
En fuktskada i källaren utreds och behöver åtgärdas under 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 18 / 4 2018



Mats Stefan Ove Artmark  
*Ledamot*



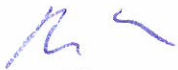
Afshin Fardi  
*Ledamot*



Tomas Erik Hjalmarsson  
*Ledamot*

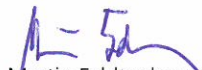


Johan Markus Lindä  
*Ledamot*



Dan Richard Petré  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018



Martin Feldtenborn  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldhamra**  
Org.nr 769604-5413

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldhamra för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Guldhämra för räkenskapsåret 2017 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Stockholm den 18 april 2018



Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor