

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldhamra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-10-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TÅGSUS 26,72% samt ÅSFF 13,50%. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar tågsus - Vatten, värme, el ÅSFF - Vägar.

Styrelsen

Mats Stefan Ove Artmark	Ledamot	
Afshin Fardi	Ledamot	
Tomas Erik Hjalmarsson	Ledamot	
Johan Markus Lindå	Ledamot	Flyttat dec 2018
Dan Richard Petré	Ledamot	
Anna Sofia Elisabet Ohlsson	Suppleant	
Josef Hassan Soori	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Stefan Ove Artmark, Tomas Erik Hjalmarsson, Anna Sofia Elisabet Ohlsson och Josef Hassan Soori.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Feldtenborn
Beatrice Fejde

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

ABC Revision AB
Beatrice Fejde

Valberedning

Birgitta Braathen
Christian Gröndahl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

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

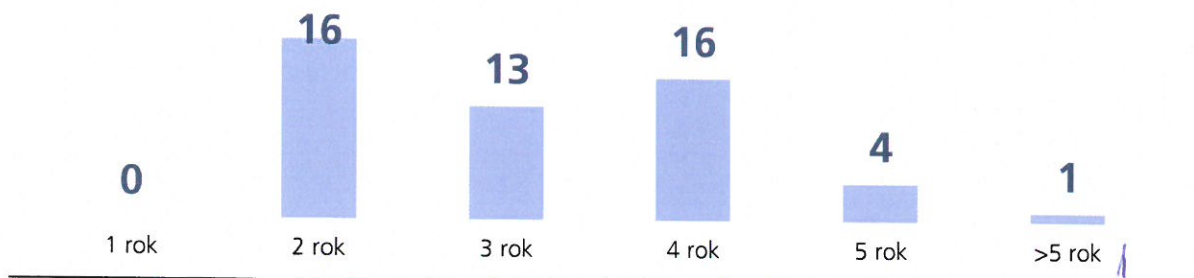
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 247 m², varav 4 247 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Su

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 tvättstugor	2018	Byte av maskiner
Renovering Hissar	2018	
Elektroniskt låssystem	2018	Byte av porttelefon
Underhåll innermiljö	2018	Helmålning entréer/trapphus, renovering
Underhåll av hyreslägenheter	2017	
Stampolning	2014	Från samtliga lägenheter
Byte av belysning/armaturer	2014 - 2015	Källare och trapphus
Taket	2014	tvätt och renovering/underhåll av trasiga pannor
Bredband	2014	Uppdatering av internetanslutning i varje lägenhet
Brandöversyn/brandtätning	2012	
Översyn av dagvattensystem	2008	Tillsammans med övriga 7 föreningar inom ÅSFF
Ventilationsrenovering	2007 - 2008	Tillsammans med övriga 5 föreningar inom TÅGSUS
Elektroniskt låssystem	2006	Porttelefon
Elektronisk tvättbokning	2006	Lokalt och via Internet
Nyinstallation hiss	2005	
Planerat underhåll	År	
OVK- besiktning, F-system, lägenheter	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

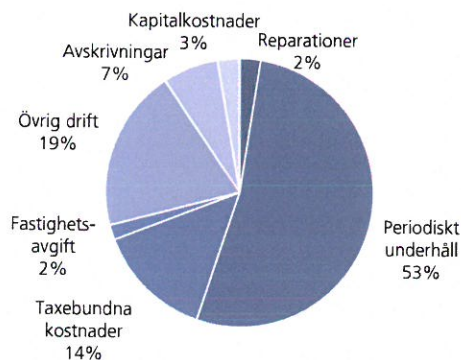
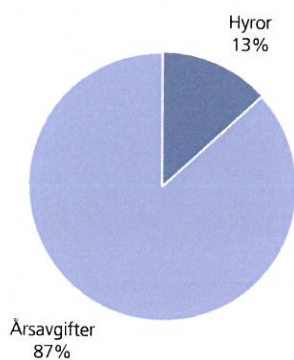
Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret sålde föreningen en lägenhet som varit uthyrt sedan föreningen bildades. Det har möjliggjort att arbeten med trapphusen och våningsplan och tvättstugor kunde genomföras med medel från försäljningen. Föreningens ekonomi är fortsatt god och kommer att klara framtida planerade underhåll och se till att utvecklingen av avgifter blir lugn och trygg fler år framåt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 733 450	2 401 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 507 625	2 588 790
Finansiella intäkter	46	120
Minskning kortfristiga fordringar	13 321	0
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 159 769	59 479
	6 680 761	2 648 389
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 401 581	2 121 208
Finansiella kostnader	100 936	113 815
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-115 002	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 035
Minskning av långfristiga skulder	70 000	70 000
	3 457 515	2 316 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 696 946	2 733 450
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 963 496	332 332

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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 våningsplanen genomfördes med hjälp av Sober Design som tagit fram förslag till entréerna. Resultatet blev en mer enhetlig färgsättning i våra allmänna utrymmen. Ny belysning med rörelsesensor som tänds upp fler lampor på en del våningsplan.

Föreningens maskiner i tvättstugorna som vi haft under flera år började få en del större fel. Under året har styrelsen tittat på olika maskiner och tagit in offerter. Entema som vi jobbar med sedan tidigare fick uppdraget att byta maskinerna i tvättstugan.

Radonmätning genomfördes i början på året med godkänt resultat.

Styrelsen beslutade att uppdatera vår porttelefon vid våra entrédörrar. Detta kommer bl.a. underlätta arbetet med namnbyte.

Föreningen har haft några vatten och fuktskador i fastigheten som har åtgärdats och är under kontroll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	546	546	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 203	1 161	1 151	1 141
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 618	1 662	1 680	1 825
Elkostnad/m ² totalyta	26	35	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	66	88	88	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	27	59	61
Soliditet (%)	85	87	87	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 071	101	608	452
Nettoomsättning (tkr)	2 508	2 555	2 550	2 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 247 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 995 949	534 314	0	31 461 635
Upplåtelseavgifter	12 922 192	2 465 686	0	10 456 506
Fond för yttre underhåll	3 251 295	710 000	-520 448	3 061 743
S:a bundet eget kapital	48 169 436	3 710 000	-520 448	44 979 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 215	-710 000	621 482	71 303
Årets resultat	-1 091 431	-1 091 431	-101 034	101 034
S:a ansamlad förlust	-1 108 647	-1 801 431	520 448	172 337
S:a eget kapital	47 060 789	1 908 569	0	45 152 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 091 431
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	692 784
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-710 000
summa balanserat resultat	-1 108 647

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 125 080
1 016 433

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

84

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 507 625	2 554 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 981
Summa rörelseintäkter		2 507 625	2 588 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 927 467	-1 856 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 752	-165 949
Personalkostnader	Not 6	-98 565	-98 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 383	-252 853
Summa rörelsekostnader		-3 498 166	-2 374 061
RÖRELSERESULTAT		- 990 541	214 729
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 936	-113 815
Summa finansiella poster		-100 890	-113 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 091 431	101 034
ÅRETS RESULTAT		-1 091 431	101 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 107 045	49 359 899
Maskiner	Not 9	301 016	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 408 062	49 359 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 408 062	49 359 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 711 075	1 706 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	13 321
Summa kortfristiga fordringar		1 711 075	1 719 506
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 994 140	1 035 534
Summa kassa och bank		3 994 140	1 035 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 705 215	2 755 040
SUMMA TILLGÅNGAR		55 113 276	52 114 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 918 141	41 918 141
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 251 295	3 061 743
Summa bundet eget kapital		48 169 436	44 979 884
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 215	71 303
Årets resultat		-1 091 431	101 034
Summa fritt eget kapital		-1 108 647	172 337
SUMMA EGET KAPITAL		47 060 789	45 152 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 362 500	6 432 500
Summa långfristiga skulder		4 362 500	6 432 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 070 000	70 000
Leverantörsskulder		1 322 241	148 859
Skatteskulder		1 169	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	296 577	311 290
Summa kortfristiga skulder		3 689 987	530 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 113 276	52 114 939

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
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
Maskiner	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 157 114	2 138 340
Hyor bostäder	326 043	387 643
Värmeintäkter	24 462	28 826
Öresutjämning	6	0
	2 507 625	2 554 809

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	22 775
Försäkringsersättning	0	11 206
	0	33 981

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 525	46 327
	Fastighetsskötsel beställning	-4 498	35 253
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 100	21 463
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 981	19 191
	Snöröjning/sandning	4 750	0
	Städning entreprenad	79 176	75 662
	Städning enligt beställning	10 625	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 366	12 985
	Hissbesiktning	2 375	2 313
	Myndighetstillsyn	2 685	6 105
	Gemensamma utrymmen	0	1 990
	Gård	0	4 534
	Serviceavtal	17 188	21 649
	Förbrukningsmateriel	277	2 524
	Teleport/hissanläggning	5 250	3 063
		195 800	253 059
Reparationer			
	Hyreslägenheter	0	9 418
	Brf Lägenheter	8 806	0
	Gemensamma utrymmen	0	11 750
	Tvättstuga	15 172	14 547
	Entré/trapphus	0	2 971
	Lås	0	21 715
	VVS	6 336	15 941
	Ventilation	4 000	0
	Elinstallationer	3 055	5 147
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 354	0
	Hiss	2 534	44 682
	Vattenskada	25 623	0
		94 880	126 171
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	681 869	203 200
	Hyreslägenheter	0	33 215
	Entré/trapphus	218 530	259 745
	Elinstallationer	246 135	0
	Hiss	675 000	0
	Tak	0	24 288
		1 821 534	520 448
Taxebundna kostnader			
	El	112 239	149 652
	Värme	280 596	374 128
	Vatten	70 152	93 532
	Sophämtning/renhållning	63 778	60 290
		526 765	677 602
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	43 012	41 270
	Självrisk	22 400	0
	Samfällighetsavgift	50 610	67 476
	Kabel-TV	50 586	50 556
	Bredband	55 030	54 362
		221 638	213 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 850	65 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 927 467	1 856 694

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	865
	Tele- och datakommunikation	5 148	6 489
	Inkassering avgift/hyra	0	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	19 705	19 458
	Föreningskostnader	3 693	2 840
	Styrelseomkostnader	4 863	5 400
	Fritids- och trivselkostnader	1 267	0
	Förvaltningsarvode	91 585	83 078
	Administration	3 146	1 135
	Konsultarvode	74 182	33 192
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		216 752	165 949
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 565	23 565
		98 565	98 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	194 713	194 713
	Förbättringar	58 140	58 140
	Maskiner	2 530	0
		255 383	252 853

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 652 850	53 652 850
	Utgående anskaffningsvärde	53 652 850	53 652 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 292 951	-4 040 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 853	-252 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 545 804	-4 292 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 107 045	49 359 899
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 150 000	12 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		76 000 000	76 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
		76 000 000	76 000 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	259 750	259 750
	Nyanskaffningar	303 546	0
	Utrangering/försäljning	-259 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	303 546	259 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-259 750	-259 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 530	0
	Utrangering/försäljning	259 750	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 530	-259 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	301 016	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 269	8 269
	Klientmedel hos SBC	1 702 806	1 697 916
		1 711 075	1 706 185

Su

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Vattenskada	0	13 321
		0	13 321

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 061 743	2 351 743
	Reservering enligt stadgar	710 000	710 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-520 448	0
	Vid årets slut	3 251 295	3 061 743

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Handelsbanken	1,800 %	3 012 500	3 062 500	2022-01-30
Handelsbanken	1,250 %	500 000	500 000	2019-12-31
Handelsbanken	1,490 %	1 420 000	1 440 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000	2019-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut	6 432 500	6 502 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 070 000	-70 000	
		4 362 500	6 432 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 582 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	41 492 368	41 492 368
--	------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	15 984	16 184
	Avgifter och hyror	182 028	196 541
		296 577	311 290

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Återstår några åtgärder på våningsplan och trapphus som blir klart under januari 2019.

Under Januari 2019 planeras tilläggsisolering av vindar. Inga större planerade projekt beräknas utföras under 2019.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 26 / 3 2019



Mats Stefan Ove Artmark
Ledamot



Afshin Fardi
Ledamot



Tomas Erik Hjalmarsson
Ledamot

Johan Markus Lindå
Ledamot



Dan Richard Petré
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2019


Aukt

Martin Feldtenborn
Aukt
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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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 Guldharna för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 mars 2019



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor