



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Den Gyldene Porten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sven-Arne Marcus Almström	Ledamot
Björn Jakob Dahlner	Ledamot
Berndt Arne Glendon Eriksson	Ledamot
Jan-Erik Lennart Lind	Ledamot
Annika Maria Nordberg	Ledamot
Anna Hansdotter Söderberg	Ledamot

Darius Bisthav	Suppleant
Anna Maria Lind	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Erik Lennart Lind och Annika Maria Nordberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trane	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Marija Milivojevic
Annelie Olnils

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FÄLTMARSKALKEN 2	2001	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

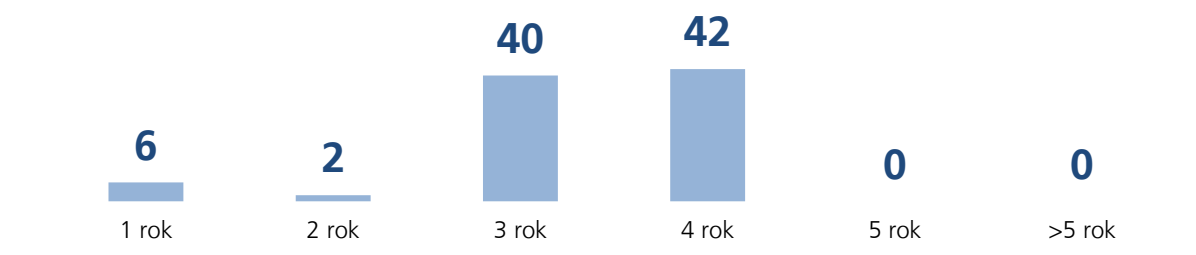
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 210 m², varav 8 168 m² utgör lägenhetsyta och 42 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte	2017 - 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Storholmen
Kabel-TV/Bredband	Com Hem
El	Kraft & Kultur, Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Suez
Bredband	Bredband2

Föreningens ekonomi

Planen är att höja hyrorna med 2% fram till och med 2020. Detta för att täcka framtida ränteökningar och amortering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

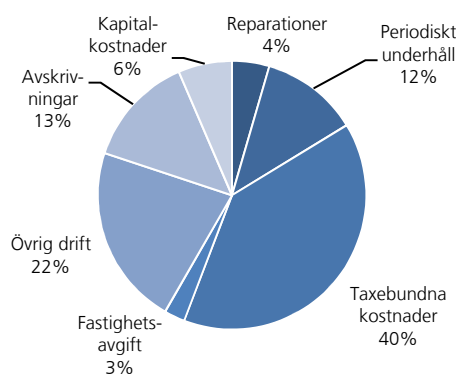
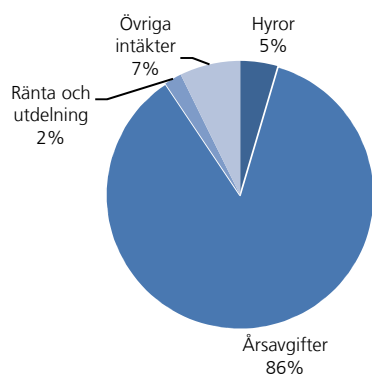
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 574 485	2 332 160
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 720 786	4 847 054
Finansiella intäkter	123 152	429
Minskning kortfristiga fordringar	2 019 599	0
Ökning av långfristiga skulder	23 441 944	0
Ökning av kortfristiga skulder	123 093	0
	31 428 573	4 847 483
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 979 590	4 150 851
Finansiella kostnader	318 736	255 437
Ökning av materiella anläggningstillgångar	23 710 679	158 166
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 543
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 161
	28 009 005	4 605 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 994 052	2 574 485
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 419 568	242 324

*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 1 315 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

Året har präglats av Stambytet. Redan i januari påbörjades Husabs (Entreprenör) etablering och tidsplanen fastställdes. Alla boenden bjöds in till information om projektets innehåll och gavs möjlighet till att ställa frågor. Den första och andra etappen skedde under våren och avslutades innan semestern och direkt efter sommaren fortsatte arbetet med att färdigställa trapphus 48A, 48B, 50. Under året påbörjades även etapp 1 i trapphus 52. Parallellt med stammarna har även källaren och andra utrymmen åtgärdats. En relining av källarstråken har också genomförts.

Information har lämnats till alla boenden via informationsblad, uppdaterad hemsida och via mail.

Styrelsen har aktivt deltagit i regelbundna byggmöten med ÅF (projektledare) och Husab. Ett flertal besiktningar har gjorts med efterföljande kompletteringar. Projektet har i stort sätt följt tidsplanen.

Lånen som förhandlades upp under föregående år har löpande lyfts i etapper för att minimera räntekostnaderna.

Städning och trädgårdsskötsel har inte prioriterats på grund av stambytet men kommer att återupptas under 2018.

Samtliga entrédörrar och gemensamma utrymmen har fått nytt låssystem, en nödvändig åtgärd för att förbättra vårt skalskydd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	573	552	551
Hyror/m ² hyresrättsyta	813	899	892	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 527	2 536	2 536	2 536
Elkostnad/m ² totalyta	45	31	29	30
Värmekostnad/m ² totalyta*	116	125	107	123
Vattenkostnad/m ² totalyta*	17	14	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	31	45	61
Soliditet (%)	54	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	907	-227	-179	-2 578
Nettoomsättning (tkr)	5 721	4 846	4 671	4 654

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 168 m² bostäder och 42 m² lokaler.

*Nyckeltalen för värme- och vattenkostnad/m² totalyta för 2017 är beräknade på värme- och vattenkostnader, samt värme- och vattenintäkter avseende vidarefakturerings.

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	42 515 368	0	0	42 515 368
Upplåtelseavgifter	9 818 337	0	0	9 818 337
Fond för yttre underhåll	709 110	387 585	-321 525	643 050
S:a bundet eget kapital	53 042 815	387 585	-321 525	52 976 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 129 375	-387 585	94 813	-836 603
Årets resultat	877 704	877 704	226 711	-226 711
S:a ansamlad förlust	-251 671	490 119	321 524	-1 063 315
S:a eget kapital	52 791 144	877 704	-1	51 913 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	877 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-741 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-387 585
summa balanserat resultat	-251 670

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

580 891
329 221

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 720 905	4 846 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-120	909
Summa rörelseintäkter		5 720 786	4 847 054
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 351 405	-3 687 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 153	-333 304
Personalkostnader	Not 6	-151 133	-129 762
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 907	-667 907
Summa rörelsekostnader		-4 618 598	-4 818 757
RÖRELSERESULTAT		1 102 188	28 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 152	429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 736	-255 437
Summa finansiella poster		-195 585	-255 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		906 603	-226 711
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-28 899	0
		-28 899	0
ÅRETS RESULTAT		877 704	-226 711

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 935 991	67 584 817
Pågående byggnation	Not 9	23 868 845	158 166
Maskiner och inventarier	Not 10	267 138	286 219
Summa materiella anläggningstillgångar		91 071 974	68 029 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 071 974	68 029 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 279	39 866
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 219 935	1 362 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	135 691	102 390
Summa kortfristiga fordringar		5 361 905	1 504 271
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
		0	2 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		808 422	1 266 086
Summa kassa och bank		808 422	1 266 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 170 327	4 770 358
SUMMA TILLGÅNGAR		97 242 301	72 799 559

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 333 705	52 333 705
Fond för yttre underhåll	Not 14	709 110	643 050
Summa bundet eget kapital		53 042 815	52 976 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 129 375	-836 603
Årets resultat		877 704	-226 711
Summa fritt eget kapital		-251 671	-1 063 315
SUMMA EGET KAPITAL		52 791 144	51 913 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	32 242 634	19 881 940
Summa långfristiga skulder		32 242 634	19 881 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 081 250	0
Leverantörsskulder		328 120	236 527
Skatteskulder		27 220	0
Övriga skulder		40 491	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	731 442	767 152
Summa kortfristiga skulder		12 208 523	1 004 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 242 301	72 799 559

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	0	0
Stomme och grund K3	100	100
Stomkomplett. för. K3	50	50
Fastighetsförbättringar	0	0
Fönster/dörrar, port K3	60	60
Utemiljö allmänt K3	10	10
Inventarier	36	36

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 027 420	4 490 684
Hyror bostäder	255 799	291 523
Hyror lokaler	11 550	4 203
Kallvattenintäkter	50 867	0
Värmeintäkter	352 743	21 706
Övriga debiterade avgifter	4 080	4 080
Överlåtelse/pantsättning	10 702	26 367
Avgift andrahandsuthyrning	5 952	0
Gästlägenhet	600	7 600
Intäkter föreningsverksamhet	1 100	0
Öresutjämning	94	-17
	5 720 905	4 846 145

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	-120	909
	-120	909

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 673	121 132
	Fastighetsskötsel beställning	27 052	13 780
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	117 375
	Städning entreprenad	104 288	155 611
	Mattvätt/Hyrmattor	15 071	3 349
	Myndighetstillsyn	2 320	0
	Bevakning	0	3 014
	Gemensamma utrymmen	0	288
	Sophantering	4 906	3 361
	Gård	1 745	0
	Serviceavtal	35 350	29 672
	Förbrukningsmateriel	8 820	28 674
	Brandskydd	1 910	1 183
	Fordon	178	0
		326 313	477 438
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 908
	Hyreslägenheter	45 329	8 472
	Gemensamma utrymmen	15 250	55 672
	Tvättstuga	20 339	22 070
	Källare	0	1 884
	Entré/trapphus	8 065	0
	Lås	14 821	39 848
	Installationer	0	9 123
	VVS	8 524	25 855
	Värmeanläggning/undercentral	3 650	10 627
	Ventilation	0	47 279
	Elinstallationer	14 220	7 443
	Hiss	29 080	145 634
	Tak	0	28 097
	Balkonger/altaner	1 288	1 709
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	8 728
	Vattenskada	57 675	0
		220 304	415 349
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	643 800
	Hyreslägenheter	36 800	17 557
	Gemensamma utrymmen	0	182 062
	Tvättstuga	0	127 745
	Lås	544 091	0
	Tak	0	47 438
		580 891	1 018 602
	Taxebundna kostnader		
	El	369 130	254 136
	Värme	1 284 353	1 023 338
	Vatten	191 477	117 199
	Sophämtning/renhållning	101 163	98 909
	Grovsopor	6 907	23 868
		1 953 030	1 517 451
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 648	96 123
	Kabel-TV	41 352	41 196
	Bredband	8 567	5 556
		150 567	142 875
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 300	116 070

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 351 405	3 687 785
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 838	0
	Tele- och datakommunikation	6 956	4 989
	Juridiska åtgärder	50 914	9 075
	Förvaltning	0	15 562
	Revisionsarvode extern revisor	21 524	24 100
	Föreningskostnader	22 890	23 481
	Styrelseomkostnader	579	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 080	9 344
	Förvaltningsarvode	86 230	135 707
	Förvaltningsarvoden övriga	17 850	31 458
	Administration	162 215	15 978
	Korttidsinventarier	8 091	0
	Konsultarvode	59 408	29 710
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Övriga driftskostnader	131	28 500
		448 153	333 304
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 000	100 000
	Sociala kostnader	36 133	29 762
		151 133	129 762
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	531 750	531 750
	Fönster/dörrar och portar K3	45 917	45 917
	Stomkomplettering förening K3	63 128	63 128
	Utemiljö allmänt K3	8 031	8 031
	Inventarier	19 081	19 081
		667 907	667 907

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 183 997	74 183 997
	Utgående anskaffningsvärde	74 183 997	74 183 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 599 180	-5 950 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-648 826	-648 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 248 005	-6 599 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 935 991	67 584 817
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 088 049	22 088 049
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 085 000	73 085 000
	Taxeringsvärde mark	56 110 000	56 110 000
		129 195 000	129 195 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	195 000	195 000
		129 195 000	129 195 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	23 868 845	158 166
		23 868 845	158 166
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	681 895	681 895
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	681 895	681 895
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-395 676	-376 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 081	-19 081
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-414 757	-395 676
	Redovisat restvärde vid årets slut	267 138	286 219

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
		Kundfordringar	34 255	0
		Avräkning vidarefakturerings	0	47 259
		Skattekonto	49	449
		Skattefordran	0	5 909
		Klientmedel hos SBC	5 185 631	1 308 398
			5 219 935	1 362 015
Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
		Försäkring	94 517	92 055
		Kabel-TV	10 341	10 335
		Serviceavtal	2 378	0
		Bredband	2 514	0
		Tele- och datakommunikation	1 121	0
		Förvaltningsarvode	24 820	0
			135 691	102 390
Not 13		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
			Bokfört värde	Verkligt värde
			2017-12-31	2017-12-31
				Bokfört värde
				2016-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,180 %	0	7 000 000	-
Handelsbanken	0,850 %	7 881 940	7 881 940	2019-01-30
Handelsbanken	0,650 %	11 081 250	0	2018-04-27
Handelsbanken	0,750 %	0	5 000 000	-
Handelsbanken	0,950 %	24 360 694	0	2020-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 323 884	19 881 940	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 081 250	0	
		32 242 634	19 881 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 073 884 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 534 200	37 534 200
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	45 863	33 711
Värme	176 673	174 372
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 710
Ränta	23 371	36 599
Avgifter och hyror	438 807	395 663
Grovsopor	1 075	0
Tele- och datakommunikation	365	0
Juridiska åtgärder	23 288	0
Reparation tak	0	27 197
Reparation ventilation	0	11 900
	731 441	767 152

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Stambytet fortsätter under 2018 och planeras att helt avslutas under våren. Ommålning av alla trapphus kommer då också att färdigställas.

Under 2018 kommer en helt ny underhållsplan att tas fram tillsammans med Storholmen. De mesta större åtgärderna är nu hanterade men en underhållsplan med ett längre tidsperspektiv är nödvändigt.

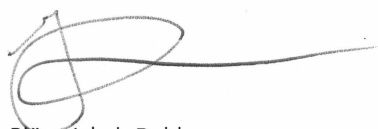
En hyresrätt på 4 rok såldes i mars 2018 som stärker kassan med 5,3 miljoner kronor.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den / 2018



Sven-Arne Marcus Almström
Ledamot



Björn Jakob Dahlner
Ledamot



Berndt Arne Glendon Eriksson
Ledamot



Jan-Erik Lennart Lind
Ledamot

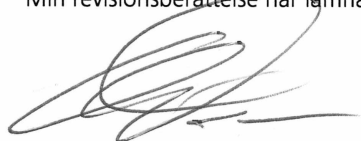


Annika Maria Nordberg
Ledamot



Anna Hansdotter Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16.5 2018



Ola Trane
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten, org.nr. 769604-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Den Gyldene Porten för år 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 31 december 2017 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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.

4

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Den Gyldene Porten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 16 maj 2018



Ola Trané

BoRevision AB