

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten

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 2018 och 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

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 2018-10-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sven-Arne Marcus Almström	Ledamot
Berndt Arne Glendon Eriksson	Ledamot
Gustaf Håkan Löndahl	Ledamot
Anna Hansdotter Söderberg	Ledamot
Elsa Marianne Söderholm	Ledamot

Björn Jakob Dahlnér	Suppleant
Anna Maria Lind	Suppleant
Bojana Mitrovic	Suppleant

avgick ur styrelsen mars 2019, pga
utträdde ur föreningen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven-Arne Marcus Almström, Björn Jakob Dahlnér, Berndt Arne Glendon Eriksson, Anna Maria Lind, Bojana Mitrovic och Anna Hansdotter Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden

Revisor

Ola Trane

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Cecilia Filipsson Bäckström

Cecilia Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-21. med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FÄLTMARSKALKEN 2	2001	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus.

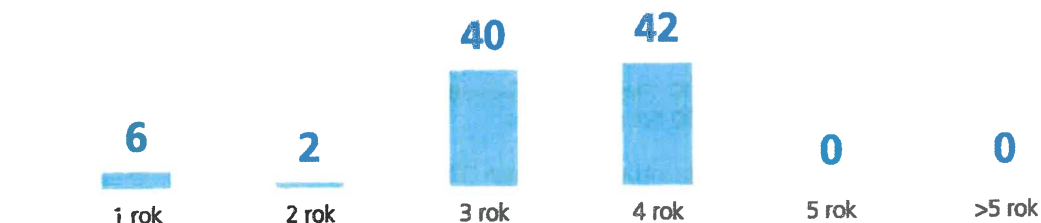
Värdeåret är 1969.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Be
h
ES
B

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stambyte	2017 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev. byte av radiatorvärmen (uppvärmningen) till bergvärme		Utredning pågår
Byte av brandluckor i 5 av 6 trapphus		En lucka redan utbytt.
Byte av styr-och reglerutrustning för ventilation		Samtliga 6 trapphus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Storholmen
Kabel-TV/Bredband	Com Hem
Elnät	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Suez
Bredband	Bredband2 samt bredbandsbolaget
Elförbrukning	Nordic green energy
Städning	Pro Städ
Trädvårdsfirma	Craft
Abonnemang för hissiarmen	Telia

as
Be ES.
ke AS

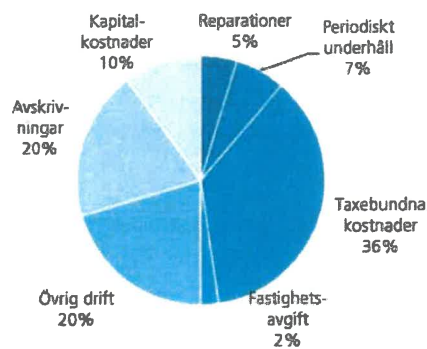
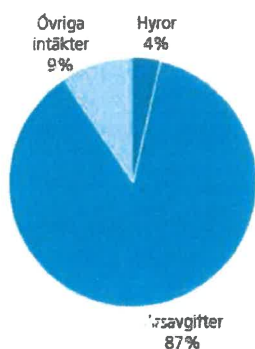
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 994 052	2 574 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 009 719	5 720 786
Finansiella intäkter	250	123 152
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 019 599
Medlemsinsatser	5 300 000	0
Ökning av långfristiga skulder	15 694 594	23 441 944
Ökning av kortfristiga skulder	0	123 093
	27 004 563	31 428 573
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 697 927	3 979 590
Finansiella kostnader	526 226	318 736
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 842 447	23 710 679
Ökning av kortfristiga fordringar	158 944	0
Minskning av kortfristiga skulder	21 289	0
	23 246 832	28 009 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 751 783	5 994 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 757 730	3 419 568

*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

4

Be Ku AS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet avslutades i juli 2018 efter drygt två års arbete. Det ekonomiska resultatet jämfört med ursprunglig budget blev en ökning med 1,9 % och upphandlingsbudgeten med 7,2 %. Det var följande stora avvikelser som var anledningen till att budgeten överskreds:

- Trapphusbelysning, belysning källargångar och vindsgångar, skyddsrum och övriga förråd.
- Saneringsarbeten (asbest och blåbetong) i källare, kök, badrum, duschrum.
- Relining i källare och skyddsrum
- Utbyte av värmestammar

Av ovanstående punkter var 1 och 3 tillval, medan punkterna 2 och 4 var nödvändiga åtgärder som uppkom i samband med stambytet. Värmestammarna gick i samma stam som varm- och kallvattnet vilket behövde åtgärdas för att dessa värmden upp kallvattnet. Fastigheten hade även mycket mer asbest än tidigare beräkningar, detta gjorde att kostnaderna steg markant. Föreningen genomförde även sanering i lägenheter (badrum/kök) samt i gemensamma utrymmen (källare).

I samband med stambytet gjordes ljudförebyggande åtgärder som kommer att besiktigas 2020. Samma år kommer också en funktionsbesiktning att göras.

Föreningens projektledare, för stambytesprojektet från ÅF, har avlämnat följande utlåtande:

”Enligt utförda besiktningar uppfyller utförandet ställda krav. Det har funnits en del klagomål på slutprodukten men dessa är generellt sett ej kopplade till något funktionskrav. Det sammantagna resultatet är att det har blivit ett bra resultat”.

Övrigt under år 2018

Efter att stambytet var klart revs de gamla förråden i cykelrummet vid port 52, därefter rengjordes ytan och väggar och golv målades. Därefter byggdes 18 nya förråd. Det totala antalet förråd är nu 36 stycken. Samtidigt installerades en gallerdörr som försvårar för obehöriga.

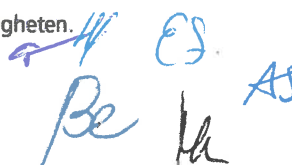
Uppfräschning av entréer och trapphus i samband med stambytet.

På Johan Enbergs väg 56, byttes el-centralen i styrelsegången ut och det monterades även ett extra vägguttag i förrådsgången. Köket har delvis fått nya köksskåp och ny diskbänk. Toalett och dusch har renoverats i samband med stambytet.

Styrelsen bjuder in alla nya medlemmar för att ge information om föreningen och svara på frågor.

Under året tecknades nya avtal med Crafttech och Pro Städ som genomför trädgårdsarbete respektive städning.

Försäljning av en hyresrätt skedde under året och nu återstår 3 hyresrätter i fastigheten.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelser under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	641	573	552
Hyror/m ² hyresrättsyta	662	813	899	892
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 529	5 527	2 536	2 536
Elkostnad/m ² totalyta	50	45	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	150	156	125	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	23	14	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	39	31	45
Soliditet (%)	49	54	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	761	907	-227	-179
Nettoomsättning (tkr)	6 007	5 721	4 846	4 671

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

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	43 083 952	568 584	0	42 515 368
Upplåtelseavgifter	14 549 753	4 731 416	0	9 818 337
Fond för yttre underhåll	1 358 219	1 230 000	-580 891	709 110
S:a bundet eget kapital	58 991 924	6 530 000	-580 891	53 042 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-900 780	-1 230 000	1 458 595	-1 129 375
Årets resultat	760 958	760 958	-877 704	877 704
S:a ansamlad förlust	-139 822	-469 042	580 891	-251 671
S:a eget kapital	58 852 102	6 060 958	0	52 791 144

Be
Ka
ES
AS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	760 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	329 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 230 000
summa balanserat resultat	-139 821

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

348 900
209 079

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

Be *Es*
Hu *As*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 007 217	5 720 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 501	-120
Summa rörelseintäkter		6 009 719	5 720 786

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 200 164	-3 351 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 060	-448 153
Personalkostnader	Not 6	-157 703	-151 133
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 858	-667 907
Summa rörelsekostnader		-4 722 784	-4 618 598

RÖRELSERESULTAT

1 286 934 **1 102 188**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	250	123 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	-526 226	-318 736
Summa finansiella poster	-525 976	-195 585

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

760 958 **906 603**

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	-28 899
	0	-28 899

ÅRETS RESULTAT

760 958 **877 704**

Handwritten signatures and initials:
Be, ES, K, AS

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	108 641 506	66 935 991
Pågående byggnation	Not 9	0	23 868 845
Inventarier	Not 10	248 057	267 138
Summa materiella anläggningstillgångar		108 889 564	91 071 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 889 564	91 071 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		710	6 279
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 975 437	5 219 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	318 333	135 691
Summa kortfristiga fordringar		4 294 480	5 361 905
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 792 521	808 427
Summa kassa och bank		5 792 521	808 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 087 000	6 170 327
SUMMA TILLGÅNGAR		118 976 564	97 242 301

Be ES
K AS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 633 705	52 333 705
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 358 219	709 110
Summa bundet eget kapital		58 991 924	53 042 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-900 780	-1 129 375
Årets resultat		760 958	877 704
Summa fritt eget kapital		-139 822	-251 671
SUMMA EGET KAPITAL		58 852 102	52 791 144
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	40 110 694	32 242 634
Summa långfristiga skulder		40 110 694	32 242 634
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 907 784	11 081 250
Leverantörsskulder		292 928	328 120
Skatteskulder		16 432	27 220
Övriga skulder		567	40 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	796 057	731 442
Summa kortfristiga skulder		20 013 767	12 208 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 976 564	97 242 301

Be ES AS
Ku

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 nyttja.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Stomkomplett. för. K3	50 år, 25 år	50 år
Fönster/dörrar, port K3	60 år	60 år
Utemiljö allmänt K3	10 år	10 år
Stamledningar VA	50 år	-
Inventarier	36 år	36 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 225 025	5 027 420
Hyror bostäder	206 310	255 799
Hyror lokaler	11 400	11 550
Kallvattenintäkter	52 403	50 867
Värmeintäkter	503 654	352 743
Övriga debiterade avgifter	4 080	4 080
Överlåtelse/pantsättning	2 485	10 702
Avgift andrahandsuthyrning	747	5 952
Gästlägenhet	1 200	600
Intäkter föreningsverksamhet	0	1 100
Öresutjämning	-86	94
	6 007 217	5 720 905

Be ES
Ker AS

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	2 501	-120
		2 501	-120

← 1
Pe ES
ka AS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 942	124 673
	Fastighetsskötsel beställning	67 108	27 052
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 602	0
	Städning entreprenad	51 246	104 288
	Mattvätt/Hyrmattor	0	15 071
	Hissbesiktning	8 628	0
	Myndighetstillsyn	2 440	2 320
	Sophantering	8 156	4 906
	Gård	160	1 745
	Serviceavtal	37 168	35 350
	Förbrukningsmateriel	23 689	8 820
	Brandskydd	4 715	1 910
	Fordon	0	178
		420 855	326 313
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	45 329
	Gemensamma utrymmen	13 184	15 250
	Tvättstuga	41 412	20 339
	Entré/trapphus	6 475	8 065
	Lås	16 116	14 821
	VVS	77 277	8 524
	Värmeanläggning/undercentral	4 763	3 650
	Ventilation	16 577	0
	Elinstallationer	3 896	14 220
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 753	0
	Hiss	56 681	29 080
	Balkonger/altaner	0	1 288
	Skador/klotter/skadegörelse	3 219	2 063
	Vattenskada	0	57 675
		244 354	220 304
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	36 800
	Entré/trapphus	348 900	0
	Lås	0	544 091
		348 900	580 891
	Taxebundna kostnader		
	El	411 994	369 130
	Värme	1 233 690	1 284 353
	Vatten	146 898	191 477
	Sophärmtning/renhållning	106 923	101 163
	Grovsopor	10 917	6 907
		1 910 422	1 953 030
	Övriga driftkostnader:		
	Försäkring	101 999	100 648
	Kabel-TV	41 298	41 352
	Bredband	10 056	8 567
		153 353	150 567
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 280	120 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 200 164	3 351 405

Handwritten signatures and initials:



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 669	3 838
	Tele- och datakommunikation	10 595	6 956
	Juridiska åtgärder	0	50 914
	Hysesförluster	8 293	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 694	21 524
	Föreningskostnader	4 688	22 890
	Styrelseomkostnader	5 147	579
	Fritids- och trivselkostnader	4 257	2 080
	Förvaltningsarvode	109 750	86 230
	Förvaltningsarvoden övriga	21 250	17 850
	Administration	20 298	162 215
	Korttidsinventarier	10 344	8 091
	Konsultarvode	116 543	59 408
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Övriga driftskostnader	0	131
		340 060	448 153

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	115 000
	Sociala kostnader	37 703	36 133
		157 703	151 133

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	531 750	531 750
	Fönster/dörrar och portar K3	45 917	45 917
	Stomkomplettering förening K3	64 883	63 128
	Stamledningar VA K3	350 613	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	4 583	0
	Utemiljö allmänt K3	8 031	8 031
	Inventarier	19 081	19 081
		1 024 858	667 907

Bo ES AS
Ku

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 183 997	74 183 997
	Nyanskaffningar	42 711 292	0
	Utgående anskaffningsvärde	116 895 289	74 183 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 248 005	-6 599 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 005 777	-648 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 253 782	-7 248 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 641 506	66 935 991
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	23 868 845
		0	23 868 845
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-414 757	-395 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 081	-19 081
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-433 838	-414 757
	Redovisat restvärde vid årets slut	248 057	267 138
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	34 255
	Skattekonto	16 175	49
	Klientmedel hos SBC	3 959 262	5 185 631
		3 975 437	5 219 935

Be ES AS
K

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	94 517
	Kabel-TV	0	10 341
	Serviceavtal	2 426	2 378
	Bredband	2 514	2 514
	Tele- och datakommunikation	1 234	1 121
	Förvaltningsarvode	29 451	24 820
	Vattenintäkter	17 222	0
	Värmeintäkter	172 878	0
	Försäkring	82 296	0
	Kabel-TV	10 311	0
		318 332	135 691

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	709 110	643 050
	Reservering enligt stadgar	1 230 000	387 585
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-580 891	-321 525
	Vid årets slut	1 358 219	709 110

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,650 %	11 025 844	11 081 250	2019-04-29
	Handelsbanken	0,850 %	7 881 940	7 881 940	2019-01-30
	Handelsbanken	1,170 %	15 750 000	0	2022-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	24 360 694	24 360 694	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		59 018 478	43 323 884	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 907 784	-11 081 250	
			40 110 694	32 242 634	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 464 418 kr.

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

Be *Es* *k* *As*

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 073 884	37 534 200

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	42 583	45 863
Värme	174 202	176 673
Extern revisor	22 000	22 000
Arvoden	45 000	0
Sociala avgifter	14 139	0
Ränta	23 310	23 371
Avgifter och hyror	450 202	438 807
Grovsopor	0	1 075
Tele- och datakommunikation	471	365
Juridiska åtgärder	0	23 288
Pågående om- och tillbyggnad	24 150	0
	796 057	731 441

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Vi behöver byta styrning och reglering av ventilationen i alla 6 fläktum.
- Vi tittar även på att ersätta större delen av fjärrvärmen med bergvärme.
- Byte av brandluckor i 5 av 6 trapphus, ett är redan utbytt

*Bo EJ
ke AS*

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 31 / 5 2019



Sven-Arne Marcus Almström
Ledamot



Berndt Arne Glendon Eriksson
Ledamot



Gustaf Håkan Löndahl
Ledamot

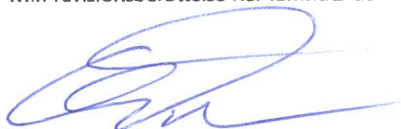


Anna Hansdotter Söderberg
Ledamot



Elsa Marianne Söderholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2019



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 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 31 december 2018 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.



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 2018 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 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 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 4 juni 2019

Ola Trané

BoRevision AB