



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Guldfasanen 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

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 2000 och 2030.
- 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 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 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Jakob Hultman	Ordförande
Olof Eriksson	Sekreterare
Jonas Guy Henrik Björk	Kassör
Carl Erland Rütger Wachtmeister	Ledamot

Britta Monica Ingegärd E Berg	Suppleant
Erika Christina Elisabeth Gräns	Suppleant
Andreas Martin Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ci Holmgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Ann Edlund
Maja Hultman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

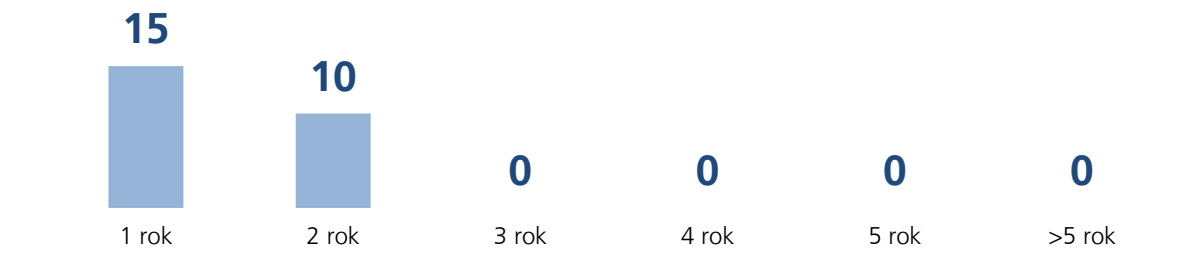
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 187 m², varav 1 187 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av källargolvet	2014	Målning av källargolvet, utfört av föreningens medlemmar.
Stambyte/relining, spillvattenledningar i källaren	2014	
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2014	
Trädgårdsrenovering	2014 - 2015	Med bl.a. ny platsättning och nytt cykelskjul.
Stambyte, kök	2013	Observera att i de mindre ettorna (27m ²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
Målning dörrar/trapphus på bottenvåning	2012	
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.
Hissrenovering	2005	Hissmaskineriet renoverades.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Fönstermålning	2003 - 2015	2003 mot gård, 2015 mot Drottningholmsv.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Stambyte, badrum	1993	Se ovan ang. de mindre ettorna (27m ²)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
Nyinstallation hiss	1927	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster mot gård	2019	Enligt underhållsplan, tidpunkt kan komma att korrigeras.
Takmålning yttertak & Byte mot Drottningholmsv.	2019	Kommer tidigast att ske under 2019.
Tvättstuga; byte av tvättmaskiner och torktumlare.	2020	Enligt underhållsplan, tidpunkt kan komma att korrigeras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

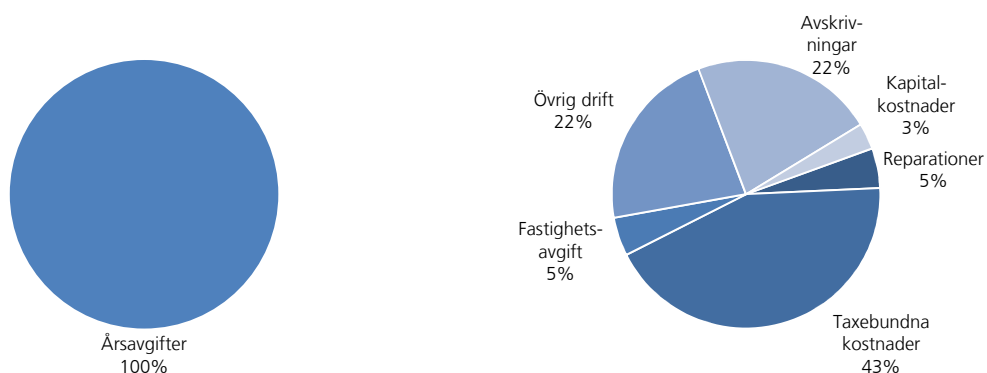
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem och Telia
Internet uppkopplingstyp	ComHem: "tre hål" i väggen. Telia: bredbandsuttag.
Teknisk förvaltning	Sköts av föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Anders Lindberg Städservice AB.
Service avtal, hiss	KONE Hissar AB
Returpappersåtervinning	Hans Andersson Recycling
Sophämtning	Trafikkontoret
El & uppvärmning	Fortum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 974	625 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	734 508	732 534
Finansiella intäkter	88	143
Minskning kortfristiga fordringar	2 031	0
Balkongfond	3 960	3 960
Ökning av kortfristiga skulder	15 140	0
	755 727	736 637
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	535 548	479 930
Finansiella kostnader	22 782	22 349
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 313
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 368
Minskning av kortfristiga skulder	0	302
	558 330	538 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 021 371	823 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	197 397	198 375

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	617	619	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 516	1 516	1 516	1 516
Elkostnad/m ² totalyta	22	15	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	161	158	151	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	35	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	19	19	21
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	56	64	-269
Nettoomsättning (tkr)	735	733	735	699

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 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	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll	380 861	77 400	74 319	229 142
Balkongfond	30 330	3 960	0	26 370
S:a bundet eget kapital	7 777 753	81 360	74 319	7 622 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 088 079	-77 400	-18 593	-3 992 086
Årets resultat	17 885	17 885	-55 726	55 726
S:a ansamlad förlust	-4 070 194	-59 515	-74 319	-3 936 360
S:a eget kapital	3 707 559	21 845	0	3 685 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 010 680
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-77 400</u>
summa balanserat resultat	-4 070 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-61 809</u>
att i ny räkning överförs	-4 132 004

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	734 508	732 534
Summa rörelseintäkter		734 508	732 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-459 194	-398 054
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 354	-81 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-158 382	-174 672
Summa rörelsekostnader		-693 929	-654 603
RÖRELSERESULTAT		40 579	77 932
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 782	-22 349
Summa finansiella poster		-22 694	-22 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 885	55 726
ÅRETS RESULTAT		17 885	55 726

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 550 749	4 702 468
Inventarier	Not 7	21 653	28 316
Summa materiella anläggningstillgångar		4 572 402	4 730 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 572 402	4 730 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 449	1 449
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 036 023	840 657
Summa kortfristiga fordringar		1 037 472	842 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 037 472	842 106
SUMMA TILLGÅNGAR		5 609 874	5 572 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll	Not 9	380 861	229 142
Balkongfond		30 330	26 370
Summa bundet eget kapital		7 777 753	7 622 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 088 079	-3 992 086
Årets resultat		17 885	55 726
Summa fritt eget kapital		-4 070 194	-3 936 360
SUMMA EGET KAPITAL		3 707 559	3 685 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		46 440	36 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	55 876	50 203
Summa kortfristiga skulder		1 902 316	1 887 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 609 874	5 572 890

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	734 506	732 533
Öresutjämnning	2	2
	734 508	732 534

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	25 428	22 428
	Hissbesiktning	3 922	1 560
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Gemensamma utrymmen	1 600	0
	Gård	1 533	169
	Serviceavtal	13 139	8 339
	Förbrukningsmateriel	348	2 426
	Fordon	1 845	1 185
		47 814	37 216
	Reparationer		
	Lås	1 694	0
	VVS	11 971	0
	Hiss	10 086	2 530
	Mark/gård/utemiljö	11 250	0
		35 001	2 530
	Taxebundna kostnader		
	El	26 413	18 320
	Värme	190 548	187 857
	Vatten	45 904	43 754
	Sophämtning/renhållning	46 679	42 296
		309 544	292 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 967	19 958
	Kabel-TV	13 442	13 248
		33 409	33 206
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	33 425	32 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	459 194	398 054
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	270	1 576
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 438
	Föreningskostnader	388	332
	Styrelseomkostnader	0	4 660
	Fritids- och trivselkostnader	234	1 233
	Förvaltningsarvode	61 250	59 026
	Administration	1 212	2 611
		76 354	81 876
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	70 274	70 274
	Förbättringar	81 445	99 402
	Inventarier	6 663	4 997
		158 382	174 672

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 027 234	8 027 234
	Utgående anskaffningsvärde	8 027 234	8 027 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 324 766	-3 155 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 719	-169 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 476 485	-3 324 766
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 550 749	4 702 468
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
		25 800 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		25 800 000	25 800 000
Not 7	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 313	0
	Nyanskaffningar	0	33 313
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 313	33 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 997	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 663	-4 997
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 660	-4 997
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 653	28 316
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	737	737
	Skattefordran	13 303	13 853
	Klientmedel hos SBC	1 021 371	823 974
	Fordringar	612	2 093
		1 036 023	840 657

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	229 142	151 742
	Reservering enligt stadgar	77 400	77 400
	Reservering enligt stämmobeslut	74 319	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	380 861	229 142

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken 761750	1,200 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken 659455	1,250 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken 830672	1,250 %	150 000	150 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 800 000	-1 800 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 800 000 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 125 000	3 125 000

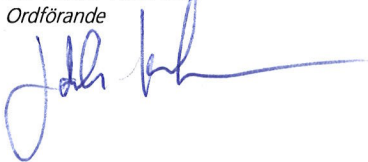
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Sophämtning	524	509
	Ränta	1 461	1 408
	Avgifter och hyror	53 891	48 286
		55 876	50 203

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av fönster mot innergård enligt underhållsplan. Behov av takunderhåll undersöks under våren av styrelsen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 4 2019

Per Jakob Hultman
Ordförande



Jonas Guy Henrik Björk
Kassör



Olof Eriksson
Sekreterare



Carl Erland Rütger Wachtmeister
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Krister Holmgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4**
Org.nr. 716411-6845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Guldfasanen 4 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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, 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
- 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2019-04-26



Krister Holmgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	734 000	734 506	734 506
Öresutjämning	0	2	2
	734 000	734 508	734 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-24 000	-25 428	-23 000
Hissbesiktning	-2 000	-3 922	-2 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 600	0
Gård	-4 000	-1 533	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-13 139	-11 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-348	-3 000
Fordon	0	-1 845	-1 000
	-43 000	-47 814	-41 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-40 000
Lås	0	-1 694	0
VVS	0	-11 971	0
Hiss	0	-10 086	0
Fönster	-150 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 250	0
	-160 000	-35 001	-40 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-18 000
Fönster	0	0	-180 000
	0	0	-198 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-26 413	-19 000
Värme	-196 000	-190 548	-188 000
Vatten	-44 000	-45 904	-44 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-46 679	-45 000
	-305 000	-309 544	-296 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-19 967	-20 000
Kabel-TV	-14 000	-13 442	-13 500
	-35 000	-33 409	-33 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 425	-33 860
	-34 000	-33 425	-33 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-270	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 000	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-388	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-234	-1 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-61 250	-61 000
Administration	-2 000	-1 212	-3 000
	-88 000	-76 354	-85 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-71 000	-70 274	-70 274
Förbättringar	-82 000	-81 445	-81 445
Inventarier	-7 000	-6 663	0
	-160 000	-158 382	-151 719

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-825 000	-693 929	-879 079
RÖRELSERESULTAT	-91 000	40 579	-144 571
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	88	0
Låneräntor	-30 000	-22 486	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-296	0
	-30 000	-22 694	-30 000
RESULTAT	-121 000	17 885	-174 571