



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Gyllenringen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gyllenringen

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 2012 och 2031.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-22 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Azieb Embaie Norevi	Ledamot
Inga Gunilla Irene Nortvedt	Ledamot
Lars Michael Persson	Ledamot
Sten Krister Erik Seth	Ledamot
Rolf Jörgen von Walden	Ledamot

Bengt-Åke Jonas Bajer	Suppleant
-----------------------	-----------

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

Bengt-Åke Jonas Bajer, Lars Michael Persson, Sten Krister Erik Seth och Rolf Jörgen von Walden.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Rune Jansson

Mikael Norevi

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-26. stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Träsättra 1:796	1983	Österåker
Träsättra 1:797	1983	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 34 småhus.

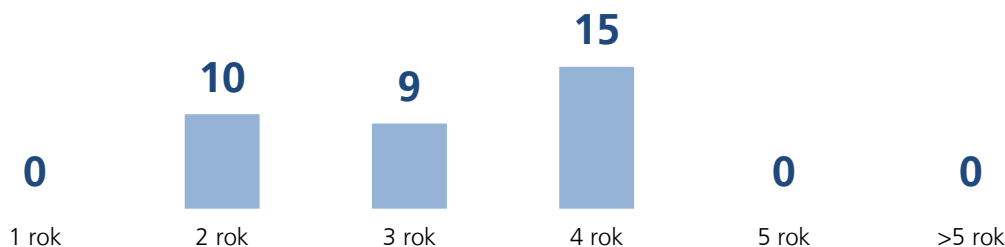
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 922 m<sup>2</sup>, varav 2 922 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Taköversyn	2015 - 2016
Fasadrenovering inkl målning	2013 - 2014

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

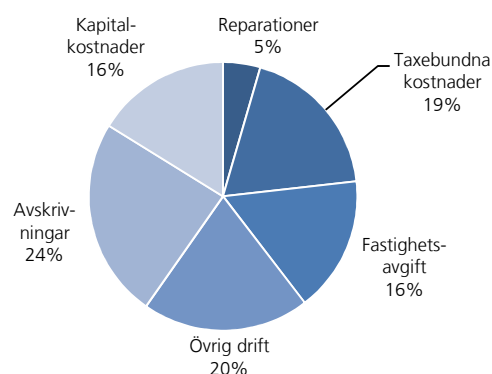
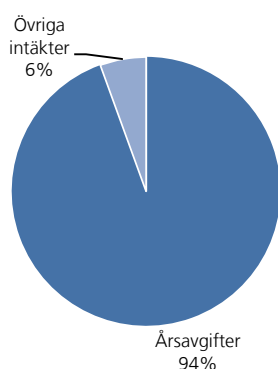
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hyses- och avgiftsförvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 334 350</b>	<b>3 508 607</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 338 793	2 327 142
Finansiella intäkter	0	60
Minskning kortfristiga fordringar	13	44
Ökning av kortfristiga skulder	11 113	6 368
	<b>2 349 919</b>	<b>2 333 614</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	969 616	944 925
Finansiella kostnader	263 460	282 946
Minskning av långfristiga skulder	280 000	280 000
	<b>1 513 076</b>	<b>1 507 871</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 171 193</b>	<b>4 334 350</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>836 843</b>	<b>825 743</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration har genomförts för samtliga lägenheter.

Entrétrapporna har besiktats, två trappor är renoverade. Arbetet fortsätter i vår då skall också golven på balkongerna ses över.

Stadgarna har ändrats p.g.a. förändrade kallelsetider, därmed har en extrastämma hållits.

Förlängt avtal för vinterunderhåll har tecknats med Utemiljö, avser tre säsonger.

Två städdagar har genomförts.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	756	756	756	752
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 781	6 877	6 973	7 064
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	7	7	8
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	65	63	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	97	98	124
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	715	709	871	598
Nettoomsättning (tkr)	2 336	2 326	2 302	2 325

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 922 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	616 500	0	0	616 500
Fond för yttre underhåll	371 100	90 054	0	281 046
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>987 600</b>	<b>90 054</b>	<b>0</b>	<b>897 546</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 325 555	-90 054	708 691	-4 944 191
Årets resultat	715 076	715 076	-708 691	708 691
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 610 478</b>	<b>625 022</b>	<b>0</b>	<b>-4 235 501</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-2 622 878</b>	<b>715 076</b>	<b>0</b>	<b>-3 337 955</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	715 076
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 235 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 054
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 610 479</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-3 610 479**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 335 594	2 325 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 199	1 329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 338 793</b>	<b>2 327 142</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-803 233	-755 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 758	-126 592
Personalkostnader	Not 6	-58 625	-63 225
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 641	-390 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 360 257</b>	<b>-1 335 565</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>978 536</b>	<b>991 577</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 460	-282 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-263 460</b>	<b>-282 886</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>715 076</b>	<b>708 691</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>715 076</b>	<b>708 691</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 12 405 415	12 796 056
Maskiner	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 405 415</b>	<b>12 796 056</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 408 215</b>	<b>12 798 856</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 627 277	3 947 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 627 277</b>	<b>3 947 220</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	545 179	388 406
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>545 179</b>	<b>388 406</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 172 456</b>	<b>4 335 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 580 671</b>	<b>17 134 482</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		616 500	616 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	371 100	281 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>987 600</b>	<b>897 546</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 325 555	-4 944 191
Årets resultat		715 076	708 691
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 610 478</b>	<b>-4 235 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 622 878</b>	<b>-3 337 955</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 345 000	19 815 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 345 000</b>	<b>19 815 080</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 470 080	280 000
Leverantörsskulder		20 124	16 238
Skatteskulder		50 426	10 866
Övriga skulder		71 479	71 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	246 441	278 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 858 550</b>	<b>657 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 580 671</b>	<b>17 134 482</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	54 år	54 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 209 188	2 209 188
Vattenintäkter	126 363	116 613
Öresutjämnning	42	12
	<b>2 335 594</b>	<b>2 325 813</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	3 199	1 329
	<b>3 199</b>	<b>1 329</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	52 847	35 015
	Myndighetstillsyn	37 375	0
	Förbrukningsmateriel	1 856	0
	Fordon	0	410
		<b>92 078</b>	<b>35 425</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	23 225	0
	Lås	9 286	0
	VVS	0	3 675
	Fasad	0	2 279
	Mark/gård/utemiljö	0	21 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	35 259
	Vattenskada	41 156	76 982
		<b>73 667</b>	<b>139 444</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 548	20 929
	Vatten	204 149	191 293
	Sophämtning/renhållning	59 595	64 753
	Grovsopor	18 667	12 857
		<b>303 959</b>	<b>289 832</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 921	66 835
		<b>67 921</b>	<b>66 835</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>265 608</b>	<b>223 572</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>803 233</b>	<b>755 108</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	13 998	13 750
	Föreningskostnader	1 309	10 721
	Fritids- och trivselkostnader	348	0
	Förvaltningsarvode	77 022	74 224
	Administration	3 615	2 753
	Konsultarvode	6 125	2 393
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		<b>107 758</b>	<b>126 592</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	50 000
	Sociala kostnader	12 125	13 225
		<b>58 625</b>	<b>63 225</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	324 531	324 531
	Förbättringar	66 110	66 110
		<b>390 641</b>	<b>390 641</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 950 326	18 950 326
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 950 326</b>	<b>18 950 326</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 154 270	-5 763 630
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 641	-390 641
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 544 911</b>	<b>-6 154 270</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 405 415</b>	<b>12 796 056</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	713 000	713 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 738 000	15 738 000
	Taxeringsvärde mark	14 280 000	14 280 000
		<b>30 018 000</b>	<b>30 018 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 018 000	30 018 000
		<b>30 018 000</b>	<b>30 018 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	207 106	207 106
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>207 106</b>	<b>207 106</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-207 106	-207 106
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-207 106</b>	<b>-207 106</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	1 263	1 276
	Klientmedel hos SBC	4 626 014	3 945 944
		<b>4 627 277</b>	<b>3 947 220</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	281 046	190 992
	Reservering enligt stadgar	90 054	90 054
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>371 100</b>	<b>281 046</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,353 %	321 625	381 625	Rörligt
	Swedbank	1,290 %	4 625 000	4 725 000	2021-02-25
	Swedbank	1,980 %	4 723 455	4 723 455	2019-09-25
	Swedbank	1,147 %	5 675 000	5 675 000	Rörligt
	Swedbank	0,963 %	4 470 000	4 590 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 815 080</b>	<b>20 095 080</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 470 080	-280 000	
			<b>4 345 000</b>	<b>19 815 080</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 415 080 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 549 200	22 549 200

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	25 645	28 883
	Avgifter och hyror	155 086	184 181
		<b>246 441</b>	<b>278 774</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

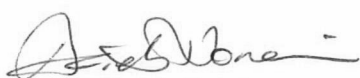
Inga större underhållsarbeten planerade.

---

Styrelsens underskrifter

---

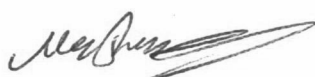
ÅKERSBERGA den 27 / 2 2019



Azieb Embaie Norevi  
Ledamot



Inga Gunilla Irene Nortvedt  
Ledamot



Lars Michael Persson  
Ledamot



Sten Krister Erik Seth  
Ledamot



Rolf Jörgen von Walden  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenringen, org. nr 716417-9474

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenringen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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 revisionsssed 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. Risken 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 Brf Gyllenringen för år 2018 samt av förslaget 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 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.

---

Solna den 29 mars 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 209 000	2 209 188	2 209 188
Vattenintäkter	137 000	126 363	135 000
Öresutjämning	0	42	0
Försäkringsersättning	0	3 199	0
	<b>2 346 000</b>	<b>2 338 793</b>	<b>2 344 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-44 000	-52 847	-44 000
Myndighetstillsyn	0	-37 375	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 856	-1 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Fordon	0	0	-500
	<b>-49 000</b>	<b>-92 078</b>	<b>-45 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-80 000
Entré/trapphus	0	-23 225	0
Lås	0	-9 286	0
Vattenskada	0	-41 156	0
	<b>-200 000</b>	<b>-73 667</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-130 000	0	0
	<b>-130 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-22 000	-21 548	-25 000
Vatten	-192 000	-204 149	-150 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-59 595	-66 000
Grovsopor	-14 000	-18 667	-8 000
	<b>-296 000</b>	<b>-303 959</b>	<b>-249 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-70 000	-67 921	-68 000
	<b>-70 000</b>	<b>-67 921</b>	<b>-68 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-226 000	-265 608	-225 135
	<b>-226 000</b>	<b>-265 608</b>	<b>-225 135</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 998	-14 000
Föreningskostnader	-11 000	-1 309	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-348	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-77 022	-77 000
Administration	-4 000	-3 615	-4 000
Konsultarvode	0	-6 125	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	<b>-114 000</b>	<b>-107 758</b>	<b>-111 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-50 000	-46 500	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-12 125	-15 710
	<b>-66 000</b>	<b>-58 625</b>	<b>-65 710</b>



<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-325 000	-324 531	-324 531
Förbättringar	-67 000	-66 110	-66 109
	<b>-392 000</b>	<b>-390 641</b>	<b>-390 640</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 543 000</b>	<b>-1 360 257</b>	<b>-1 234 985</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>803 000</b>	<b>978 536</b>	<b>1 109 203</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	0	5 000
Låneräntor	-280 000	-263 447	-279 544
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
	<b>-280 000</b>	<b>-263 460</b>	<b>-274 544</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>523 000</b>	<b>715 076</b>	<b>834 659</b>