

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- 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 att höjas.

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 2003-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Gustav Emil Andersson	Ledamot
Mattias Peter Christenson	Ledamot
Per Ligander	Ledamot
Per Mattias Melin	Ledamot
Margit Anita Elisabet Zetterman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision AB Göteborg
Malin Johannesson	Suppleant Extern	BoRevision AB Göteborg
Johannes Carlén	Ordinarie Intern	
Sven Holmér	Suppleant Intern	



Valberedning

Patrik Johansson
Adam Ryding

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Majorna 122:11	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

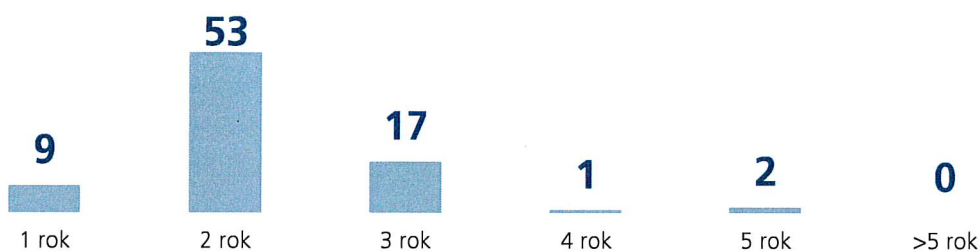
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 606 m², varav 4 385 m² utgör lägenhetsyta och 221 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Lokal 1001
Lokal 1007
Lokal 1004
Lokal 1011
Lokal 1012
Lokaler 1005 & 1008

Kommentar

Kan hyras av medlemmar
Ska byggas om till lägenhet
Väntar på uthyrning
(Förråd), Extern hyresgäst
Förråd, Extern hyresgäst
Förråd, Extern hyresgäst
Interna hyresgäster

AK

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2017 - 2018	24 kvm, Blåsutgatan 9d
Ombyggnad utemiljö	2017	Samtliga fastigheter. Klart 170605
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2017 - 2018	Blåsutgatan 9a. Ev. in i 2019
Ventilation soprum	2017 - 2018	Gäller soprum 9b och 9c
Nya soprum	2017	Blåsutgatan 9b, 9c, 9d (Farligt avfall)
Ventilation & OVK	2016 - 2018	Avslutas våren 2018 med OVK
Ombyggnad utemiljö	2016 - 2017	Sträcker sig in i 2017. Klart 170605
Dränering	2016 - 2017	Ej möjlig pga. berggrund
Ny underhållsplan	2016	Ny underhållsplan våren 2016
Renovering avloppstammar	2016	Gäller stammar i bottenplattan för fastighet Blåsutgatan 11-15
Sanering kryppgrund	2016 - 2018	Genomförs 2018
Målning plåtdetaljer tak	2015 - 2016	
Lokal ombyggd och såld	2015 - 2016	
Ny torktumlare 9a-9d	2014	
Uppsnyggning av trappuppgångarna	2014 - 2015	
Omfogning del av gavel uppgång 17	2013 - 2014	
Planering av dränering fastighet 11-15	2012 - 2013	
Rensning/Balansering ventilation	2012	
Byte 2 takfläktar	2011 - 2012	
Nya porttelefoner	2010 - 2011	
Balansering värmesystem	2010 - 2012	
Byte torktumlare nedre & mittenhuset	2009 - 2010	
Spolning köksstammar	2009 - 2010	
Spolning dagvattenledningar	2009 - 2010	
Analys fukt i mittenhuset	2009 - 2010	
Husvägg 17-21 omfogning samt ny sten & impregnering	2008 - 2009	
Nytt skyddsstaket	2008 - 2009	
Byte kassett takfönster i etagelägenheterna	2008 - 2009	
Byte torkaggregat mittenhuset	2008 - 2009	
Renovering fritidslokal	2008 - 2009	
Slipning golv trapphus	2008 - 2009	
Byte exteriörbelysning portar	2008 - 2009	
Målning trapphus, källare & lokaler	2008 - 2009	
Byte tvättmaskiner mittenhuset	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sanering av kryppgrund	2018	Gäller fastighet 11-15. Klart våren 2018
Besiktning, rensning & OVK av ventilationssystem	2018	Gäller samtliga fastigheter. Klart våren 2018
Nytt låssystem	2018-2019	Omfattar också bokningssystem tvättstuga

AK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolag	SBC, (Utförare Esplanad)
Fastighetsskötarservice	SBC, (Utförare Esplanad)
Snöröjning	SBC, (Utförare Esplanad)
Hisservice	Otis
Trädgårdsskötsel	SBC, (Utförare Esplanad)
Jour efter ordinarie arbetstid	Låsinvest
Brandskydd	Presto
Sopprumsrengöring	Specialrengöring

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

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

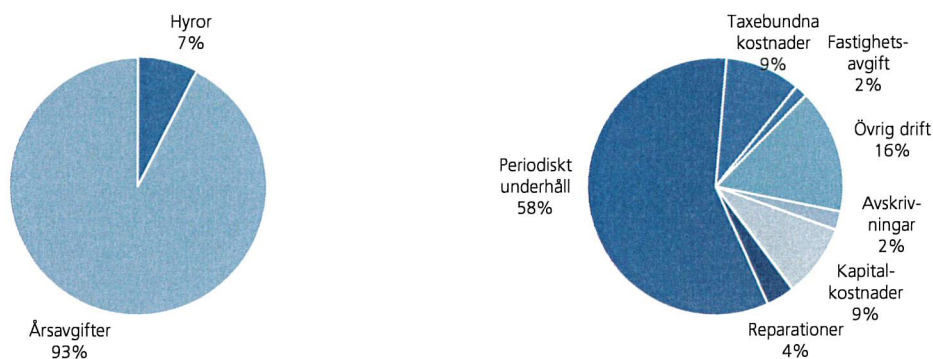
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 102 916	6 434 382
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 489 766	3 933 410
Finansiella intäkter	113	2 556
Minskning kortfristiga fordringar	3 777	0
Medlemsinsatser	2 330 000	3 295 000
	5 823 656	7 230 966
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 699 533	3 392 719
Finansiella kostnader	698 983	1 035 100
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 874
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	278 267	46 740
	7 726 783	4 562 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 199 789	9 102 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 903 127	2 668 534

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

AK

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

Under 2017 avslutades arbetet med utemiljön samt stängningen av föreningens sopnedkast.

Tre soprum är ombyggda och ger medlemmarna möjlighet till källsortering. Två soprum för matavfall och restavfall samt ett för "farligt avfall". Ett så kallat Bytesrum öppnades. Ger medlemmarna möjlighet att placera saker man inte längre har behov av och överlåter dessa till andra medlemmar.

En hyresrätt såldes under året vilket gett tillskott till föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelser under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117 st
Tillkommande medlemmar: 19 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	712	724	724
Hyrer/m ² hyresrättsyta	486	818	715	768
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 767	7 778	8 035	8 047
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	18	14
Värmekostnad/m ² totalyta	92	94	85	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	43	35	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	225	222	265
Soliditet (%)	60	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 083	-667	-842	164
Nettoomsättning (tkr)	3 471	3 535	3 540	3 562

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 385 m² bostäder och 221 m² lokaler.

AK

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	49 972 119	538 572	0	49 433 547
Upplåtelseavgifter	7 093 154	1 791 428	0	5 301 726
Fond för yttre underhåll	1 301 701	1 026 000	-1 063 608	1 339 309
S:a bundet eget kapital	58 366 974	3 356 000	-1 063 608	56 074 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 677 880	-1 026 000	397 015	-1 048 895
Årets resultat	-4 083 378	-4 083 378	666 593	-666 593
S:a ansamlad förlust	-5 761 258	-5 109 378	1 063 608	-1 715 488
S:a eget kapital	52 605 716	-1 753 378	0	54 359 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 083 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-651 880
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 026 000
summa balanserat resultat	-5 761 258

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

1 301 701
-4 459 557

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

AK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 470 820	3 535 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 946	398 199
Summa rörelseintäkter		3 489 766	3 933 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 780 378	-2 866 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-807 427	-410 239
Personalkostnader	Not 6	-111 728	-116 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 741	-174 741
Summa rörelsekostnader		-6 874 274	-3 567 460
RÖRELSERESULTAT		-3 384 508	365 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	2 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 983	-1 035 100
Summa finansiella poster		-698 870	-1 032 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 083 378	-666 593
ÅRETS RESULTAT		-4 083 378	-666 593

AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 762 587	79 937 328
Summa materiella anläggningstillgångar	79 762 587	79 937 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 762 587	79 937 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	7 380 509	9 285 212
Summa kortfristiga fordringar	7 380 509	9 285 212
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 173	11 374
Summa kassa och bank	9 173	11 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 389 682	9 296 586
SUMMA TILLGÅNGAR	87 152 269	89 233 914

AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 065 273	54 735 273
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 301 701	1 339 309
Summa bundet eget kapital		58 366 974	56 074 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 677 880	-1 048 895
Årets resultat		-4 083 378	-666 593
Summa fritt eget kapital		-5 761 258	-1 715 488
SUMMA EGET KAPITAL		52 605 716	54 359 094
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 508 175	34 058 175
Summa långfristiga skulder		14 508 175	34 058 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 550 000	50 000
Leverantörsskulder		108 571	276 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	379 807	490 420
Summa kortfristiga skulder		20 038 378	816 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 152 269	89 233 914

AK

Noter

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 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	333 år	333 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 209 149	3 120 262
Hyror bostäder	138 330	183 017
Hyror lokaler	52 851	138 315
Hyror parkering	68 556	76 042
Värmeintäkter	1 435	5 740
Gästlägenhet	600	11 800
Öresutjämning	-100	36
	3 470 820	3 535 211

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	398 199
Återbäring försäkringsbolag	11 791	0
Övriga intäkter	7 155	0
	18 946	398 199

AK

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	169 841
	Fastighetsskötsel beställning	29 066	65 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 532	0
	Snöröjning/sandning	19 495	21 419
	Städning entreprenad	0	134 420
	Städning enligt beställning	1 138	2 730
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 688
	Hissbesiktning	4 044	3 978
	Myndighetstillsyn	1 761	0
	Gemensamma utrymmen	6 352	0
	Gård	2 125	11 900
	Serviceavtal	11 791	28 207
	Förbrukningsmateriel	7 521	3 808
	Brandskydd	13 465	58 243
		107 290	550 959
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 134	0
	Hyseslägenheter	1 764	0
	Tvättstuga	12 697	41 047
	Sophantering/återvinning	13 934	0
	Entré/trapphus	12 525	22 522
	Lås	15 540	18 733
	VVS	40 788	16 518
	Värmeanläggning/undercentral	0	57 295
	Ventilation	48 654	12 606
	Elinstallationer	3 350	7 145
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 501
	Hiss	32 879	12 808
	Tak	13 725	0
	Fasad	6 163	0
	Fönster	7 413	1 634
	Balkonger/altaner	3 422	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 118	1 418
	Vattenskada	27 467	16 851
		270 573	213 078
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 730 626	0
	Gemensamma utrymmen	33 180	0
	Sophantering/återvinning	323 125	0
	Entré/trapphus	0	17 060
	VVS	6 750	288 960
	Stambyte	0	757 588
	Ventilation	55 000	0
	Mark/gård/utemiljö	1 250 000	0
		4 398 681	1 063 608

AK

DRIFTKOSTNADER FORTS.

Taxebundna kostnader

El	83 864	78 353
Värme	423 982	434 474
Vatten	148 132	198 867
Sophämtning/renhållning	59 777	51 944
Grovsopor	7 112	0

722 867 763 638

Övriga driftkostnader

Försäkring	45 891	45 473
Kabel-TV	115 211	113 228

161 102 158 701

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

119 865 116 058

TOTALT DRIFTKOSTNADER

5 780 378 2 866 042

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2017 2016

Medlemsinformation	680	0
Tele- och datakommunikation	530	530
Juridiska åtgärder	29 853	18 751
Inkassering avgift/hyra	1 699	2 975
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 750
Föreningskostnader	1 750	5 394
Fritids- och trivselkostnader	5 476	2 010
Förvaltningsarvode	431 962	99 080
Förvaltningsarvoden övriga	-313	4 975
Administration	6 076	7 900
Konsultarvode	306 872	246 034
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840

807 427 410 239

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2017 2016

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	89 600	88 600
Sociala kostnader	22 128	27 838

111 728 116 438

Not 7 AVSKRIVNINGAR

2017 2016

Byggnad	174 741	174 741
---------	---------	---------

174 741 174 741

AK

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 607 075	81 607 075
	Utgående anskaffningsvärde	81 607 075	81 607 075
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 669 747	-1 495 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 741	-174 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 844 488	-1 669 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 762 587	79 937 328
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 360 000	23 360 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 683 000	43 683 000
	Taxeringsvärde mark	37 052 000	37 052 000
		80 735 000	80 735 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 400 000	79 400 000
	Lokaler	1 335 000	1 335 000
		80 735 000	80 735 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	70 289	70 259
	Skattefordran	74 604	78 411
	Klientmedel hos SBC	3 439 150	3 340 076
	Placeringskonto hos SBC	3 751 466	5 751 466
	Fordringar	45 000	45 000
		7 380 509	9 285 212

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 339 309	1 318 609
	Reservering enligt stadgar	1 026 000	1 007 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 063 608	-986 300
	Vid årets slut	1 301 701	1 339 309

AK

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,690 %	6 500 000	6 500 000	2018-11-28
Swedbank	2,990 %	13 000 000	13 000 000	2018-03-27
Swedbank	1,530 %	7 450 000	7 500 000	2021-12-22
Swedbank	1,600 %	7 108 175	7 108 175	2022-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		34 058 175	34 108 175	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 550 000	-50 000	
		14 508 175	34 058 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 808 175 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 744 000	39 744 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	131 978	208 080
Avgifter och hyror	247 829	282 340
	379 807	490 420

AK

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställande av Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK sker under våren 2018.

Ett arbete med att iordningställa grund samt murar till föreningens fastigheter startar under våren 2018.

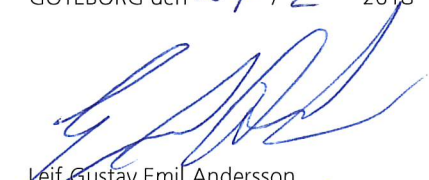
Avtal har tecknats med entreprenör vilken kommer att rengöra föreningens sopkärl ca 2 gånger per år. Syftar till att tillsammans med ozonaggregat samt installerad ventilation i soprummen minimera eventuell soplukt.

Under våren 2018 startar ett arbete med att installera avfuktningssystem i kryppgrunden till fastighet 11-15. Sanering av utrymmet samt montering fuktspärr görs också.

Föreningen har budgeterat införande av ett nytt låssystem baserat på RF-ID-taggar. Bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal ingår också.

Styrelsens underskrifter

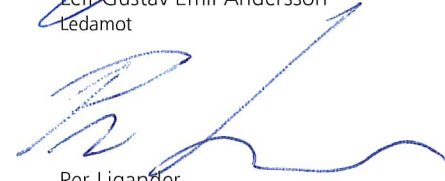
GÖTEBORG den 27 / 2 2018



Leif Gustav Emil Andersson
Ledamot



Mattias Peter Christenson
Ledamot



Per Ligander
Ledamot



Per Mattias Melin
Ledamot



Margit Anita Elisabet Zetterman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2018



Arthur Kozak
Extern revisor



Johannes Carlén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllene tiden, org.nr. 769609-6564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllene tiden för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllene tiden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30/3 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB



Johannes Carlén
Förtroendevald revisor

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden (Org.nr: 769609-6564)

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2017**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

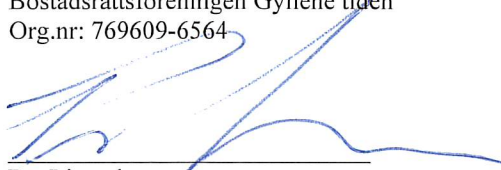
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Göteborg den 29/3 2018

Bostadsrättsföreningen Gyllene tiden
Org.nr: 769609-6564



Per Ligander
Styrelsens ordförande