



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Gotska Sandön 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gotska Sandön 1

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 2028.
- 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 utöver plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna sänks med 2 % fr.o.m. 2019-01-01.

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-30 hos Bolagsverket.

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

##### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Gotska Sandön 2 (som ägs till 60% av Familjebostäder och till 40 % av Brf Gotska Sandön 1). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, gård och grönytor, anläggning för sopsug (fram till fastighetsgräns), dagvattenbrunnar samt elmätare.

##### Styrelsen

Johan Grip	Ledamot	
Lars Hanses	Ledamot	(2018-01-01 till 2019-01-15)
Annika Leindal	Ledamot	
Jan-Olav Törner	Ledamot	
Karl-Erik Wahlberg	Ledamot	

Sven Karlsson	Suppleant	
Päivi Korhonen Carlberg	Suppleant	
Nicole Schultz	Suppleant	
Rigmor Neij	Suppleant	(2018-01-01 till 2018-03-19)

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

Johan Grip, Sven Karlsson, Päivi Korhonen Carlberg, Annika Leindal, Nicole Schultz, Jan-Olav Törner och Karl-Erik Wahlberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

PwC	Ordinarie Extern	Huvudansvarig Per Andersson
PwC	Suppleant Extern	Hans Norman

**Valberedning**

Hans Persson	
Jon Stridh	
Marianne Tegman	Sammankallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gotska Sandön 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

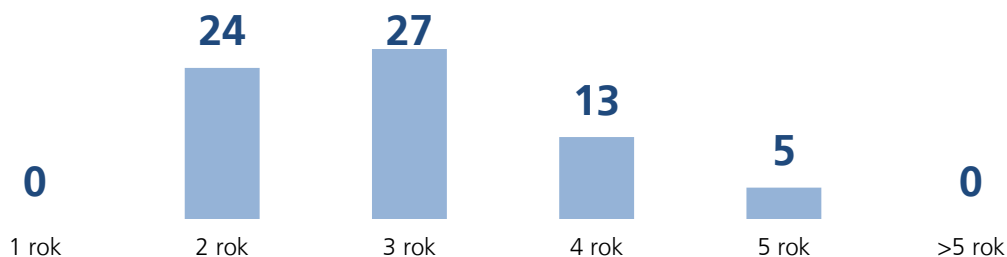
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 704 m<sup>2</sup>, varav 5 634 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 70 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Östermalms Stadsdelsförvaltning	70 m <sup>2</sup>	2020-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades under året.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	WIAB Service/Wahlings Installationservice AB

### Föreningens ekonomi

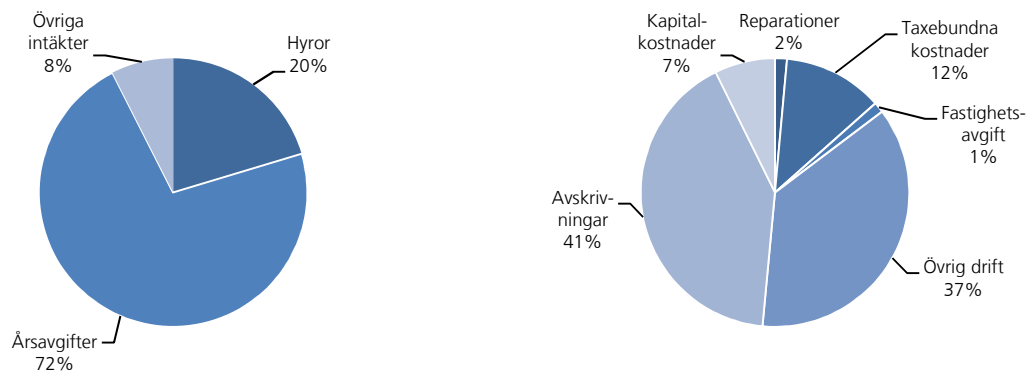
Under året har ordinarie och extra amorteringar av föreningens lån genomförts, sammanlagt 1 314 658 kr (not 12). Detta har främst möjliggjorts av det låga ränteläget och att flera av föreningens tidigare bundna lån nu har betydligt lägre räntenivåer.

Med anledning av föreningens goda ekonomi har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 2 % att gälla fr.o.m. 2019-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 334 077</b>	<b>1 045 658</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 985 504	5 031 265
Finansiella intäkter	83	54
Minskning kortfristiga fordringar	62 466	0
Ökning av kortfristiga skulder	146 659	0
	<b>5 194 711</b>	<b>5 031 319</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 254 784	3 179 118
Finansiella kostnader	464 682	567 845
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-50 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	69 778
Minskning av långfristiga skulder	1 314 658	888 850
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 308
	<b>4 984 124</b>	<b>4 742 900</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 544 665</b>	<b>1 334 077</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>210 588</b>	<b>288 419</b>

\*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (inkl. garage) med 1 procent av taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har beslutat att det skall installeras sex stycken laddstolpar (för sex platser) till föreningens garageplatser under 2019. För denna investering har investeringsstöd från Klimatklivet beviljats (Not 9).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	639	637	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 021	6 254	6 412	6 641
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	51	45	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	52	58	47
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	81	100	135	155
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 343	-1 324	-1 655	-2 041
Nettoomsättning (tkr)	4 943	4 928	4 897	4 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 634 m<sup>2</sup> bostäder och 70 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	185 557 000	0	0	185 557 000
Upplåtelseavgifter	89 998 000	0	0	89 998 000
Fond för yttre underhåll	1 035 547	394 380	-68 333	709 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>276 590 547</b>	<b>394 380</b>	<b>-68 333</b>	<b>276 264 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 619 417	-394 380	-1 256 002	-5 969 036
Årets resultat	-1 342 569	-1 342 569	1 324 335	-1 324 335
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 961 987</b>	<b>-1 736 949</b>	<b>68 333</b>	<b>-7 293 370</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>267 628 561</b>	<b>-1 342 569</b>	<b>0</b>	<b>268 971 130</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 342 569
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 225 037
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 380
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 961 986</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 961 986</b>
----------------------------------	-------------------

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	4 942 828	4 928 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 675	102 898
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 985 504</b>	<b>5 031 265</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 798 954	-2 710 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 599	-350 677
Personalkostnader	Not 6	-119 231	-118 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 608 690	-2 608 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 863 474</b>	<b>-5 787 808</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-877 970</b>	<b>-756 544</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 682	-567 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 599</b>	<b>-567 791</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 342 569</b>	<b>-1 324 335</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 342 569</b>	<b>-1 324 335</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8 301 022 073	303 630 763
Pågående byggnation	Not 9 -50 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>300 972 073</b>	<b>303 630 763</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>300 972 073</b>	<b>303 630 763</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 559 104	1 463 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 559 104</b>	<b>1 463 932</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	68 242	15 292
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>68 242</b>	<b>15 292</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 627 346</b>	<b>1 479 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>302 599 419</b>	<b>305 109 987</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		275 555 000	275 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 035 547	709 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>276 590 547</b>	<b>276 264 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 619 417	-5 969 036
Årets resultat		-1 342 569	-1 324 335
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 961 987</b>	<b>-7 293 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>267 628 561</b>	<b>268 971 130</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 899 742	34 536 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 899 742</b>	<b>34 536 668</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 029 552	707 284
Leverantörsskulder		156 517	139 170
Skatteskulder		161 740	161 740
Övriga skulder		48 702	32 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	674 605	561 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 071 116</b>	<b>1 602 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 599 419</b>	<b>305 109 987</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	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 598 282	3 598 282
Hyror lokaler momspliktiga	200 868	150 651
Hyror lokaler	0	52 909
Hyror garage	813 600	796 440
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	98 610	95 349
Avgift andrahandsuthyrning	15 599	17 400
Gästlägenhet	33 750	35 200
Öresutjämning	-41	-23
	<b>4 942 828</b>	<b>4 928 367</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 299	62 447
Övriga intäkter	41 376	40 451
	<b>42 675</b>	<b>102 898</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 755	37 009
	Fastighetsskötsel beställning	2 058	13 077
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 103	36 684
	Snöröjning/sandning	11 466	10 183
	Städning entreprenad	94 581	86 954
	Städning enligt beställning	58 618	63 420
	Mattvätt/Hyrmattor	24 229	23 884
	Hissbesiktning	6 143	0
	Myndighets tillsyn	0	2 220
	Gemensamma utrymmen	2 632	3 738
	Sophantering	70 286	62 769
	Gård	8 826	3 616
	Serviceavtal	38 523	21 183
	Förbrukningsmateriel	33 232	4 141
	Störningsjour och larm	14 944	18 032
	Brandskydd	8 055	0
	Fordon	0	15
		<b>432 449</b>	<b>386 926</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	0	3 913
	Sophantering/återvinning	1 831	1 248
	Entré/trapphus	4 996	25 105
	Lås	12 283	2 984
	VVS	3 250	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 819	0
	Ventilation	10 336	0
	Elinstallationer	10 637	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 225
	Hiss	18 957	8 178
	Garage/parkering	2 350	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 978	0
	Vattenskada	3 117	0
		<b>89 554</b>	<b>44 653</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	68 333
		<b>0</b>	<b>68 333</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	319 643	292 158
	Värme	307 679	295 886
	Vatten	107 336	102 415
	Sophämtning/renhållning	22 361	21 766
		<b>757 020</b>	<b>712 226</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 857	63 148
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 603	3 501
	Tomträttsavgäld	1 350 600	1 350 600
		<b>1 439 060</b>	<b>1 417 249</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 870</b>	<b>80 870</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 798 954</b>	<b>2 710 257</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	500	100
	Tele- och datakommunikation	180 098	179 016
	Juridiska åtgärder	3 663	8 105
	Inkassering avgift/hyra	0	1 274
	Revisionsarvode extern revisor	29 777	39 066
	Föreningskostnader	8 285	5 792
	Styrelseomkostnader	4 803	7 434
	Fritids- och trivselkostnader	0	345
	Förvaltningsarvode	94 466	91 118
	Administration	3 285	6 101
	Konsultarvode	5 362	6 086
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 240
		<b>336 599</b>	<b>350 677</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	91 000	89 600
	Kostnadsersättningar	0	584
	Sociala kostnader	28 231	28 000
		<b>119 231</b>	<b>118 184</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 608 690	2 608 690
		<b>2 608 690</b>	<b>2 608 690</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	314 300 000	314 300 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>314 300 000</b>	<b>314 300 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 669 237	-8 060 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 608 690	-2 608 690
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 277 927</b>	<b>-10 669 237</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>301 022 073</b>	<b>303 630 763</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	133 600 000	133 600 000
	Taxeringsvärde mark	81 487 000	81 487 000
		<b>215 087 000</b>	<b>215 087 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	207 000 000	207 000 000
	Lokaler	8 087 000	8 087 000
		<b>215 087 000</b>	<b>215 087 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Naturvårdsverket, bidrag laddstolpar	-50 000	0
		<b>-50 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	62 447
	Skattekonto	82 681	81 679
	Momsavräkning	0	1 019
	Klientmedel hos SBC	1 476 423	1 318 785
		<b>1 559 104</b>	<b>1 463 930</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	709 500	427 800
	Reservering enligt stadgar	394 380	281 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 333	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 035 547</b>	<b>709 500</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,900 %	6 690 336	6 997 864	Rörligt
Handelsbanken	0,900 %	6 923 160	7 030 352	Rörligt
Handelsbanken	0,900 %	6 719 926	7 338 702	Rörligt
Handelsbanken	1,340 %	6 552 136	6 788 522	2023-09-30
Handelsbanken	1,470 %	7 043 736	7 088 512	2019-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 929 294</b>	<b>35 243 952</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 029 552	-707 284	
		<b>32 899 742</b>	<b>34 536 668</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 781 534 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 800 000	38 800 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	80 466	78 800
Sociala avgifter	25 282	24 593
Ränta	65 931	15 467
Avgifter och hyror	502 926	440 364
Wiab Service	0	2 372
	<b>674 605</b>	<b>561 596</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Sex laddstolpar kommer att installeras i anslutning till föreningens garageplatser under första halvåret 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 25 / 2 2019



Johan Grip  
*Ledamot*



Karl-Erik Wahlberg  
*Ledamot*



Annika Leindal  
*Ledamot*



Jan-Olav Törner  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1, org.nr 769621-9984

---

### *Rapport om årsredovisningen*

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 för år 2018.

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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**

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## *Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Gotska Sandön 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

PS

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 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 27 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor