

# Brf Guldsmeden

Org nr 789200-4180

## Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1960-01-07. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 260 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 29 lokaler varav 21 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt, dessutom finns 35 extraförråd för uthyrning. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58.

På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 57 kallgarageplatser och 114 varmgarageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kokvrå
54 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kokvrå
58 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 18 392 m<sup>2</sup>

Total lokalyta inkl garage: 6 809 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

#### Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 15 åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Dörrbyte	2004
Hissrenoveringar	2005-2009
Bredband/telefoni	2006
Renovering av tvättstugor	2008-2011
Sju nya lägenheter byggts från tidigare lokaler	2013
Relining avloppsstammar	2014-2015
Byte undercentraler fjärrvärme	2015-2016
Vattensäkring av kök	2018
Renovering och byte av belysning i allmänna utrymmen	2018-2019

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört löpande underhåll för totalt 1 869 353 kronor. Det periodiskt underhållet har kostat totalt 5 035 749 kronor och har främst bestått av bygge av tre arkader, byte av belysning i allmänna utrymmen till ledbelysning samt avslutande av renovering av korridorer. 40 % av kostnaden för arkaderna kommer att aktiveras och skrivas av under 50 år. Samtliga underhållskostnader har finansierats med egna medel.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 21 överlåtelser skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 348 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 342 stycken.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson Anitha Magnusson Sten Fannberg Anders Göransson Karin Slättman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Erik Jonsson Jan Ödén	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Margaretha Sundsten Sammankallande  
Kenneth Bodin

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	15 237	14 722	14 387	14 215	13 741
Resultat efter finansiella poster	tkr	490	1 564	1 881	-558	-4 054
Kassalikviditet	%	150	168	138	91	90
Soliditet	%	50	48	43	40	40
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm boyta	kr	659	659	645	631	613
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	91	92	91	95	92
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	31	29	34	34	34
Elkostnader per kvm totalyta	kr	51	50	48	51	49
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	519	551	579	608	639
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,5	1,7	1,6	2,7
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 247 250	4 565 901	5 268 496	116 062	1 564 353	15 762 062
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll			1 564 353	-1 564 353		
Omföring av föregående års resultat				1 564 353	-1 564 353	
Försäljning lägenheter						-
Årets resultat					489 825	489 825
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 247 250	4 565 901	6 832 849	116 062	489 825	16 251 887

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	116 062
Årets resultat	489 825
	<hr/>
kronor	605 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	589 800
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-99 975
Balanseras i ny räkning	116 062
	<hr/>
kronor	605 887

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 940 987	14 715 864
Övriga intäkter		296 441	6 391
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 237 428</b>	<b>14 722 255</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-12 423 060	-10 981 307
Övriga externa kostnader		-776 250	-743 815
Personalkostnader	4	-203 683	-163 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 060	-1 051 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 567 053</b>	<b>-12 939 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>670 375</b>	<b>1 782 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		339	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 889	-218 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-180 550</b>	<b>-218 124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>489 825</b>	<b>1 564 353</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>489 825</b>	<b>1 564 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	26 507 155	25 981 106
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 507 155</b>	<b>25 981 106</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	130 342	130 342
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 342</b>	<b>130 342</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 637 497</b>	<b>26 111 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 089	6 696
Övriga fordringar		44 471	44 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		658 144	634 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>706 704</b>	<b>685 739</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 972 064	6 077 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 972 064</b>	<b>6 077 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 678 768</b>	<b>6 762 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 316 265</b>	<b>32 874 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 247 250	4 247 250
Upplåtelseavgifter		4 565 901	4 565 901
Fond för yttre underhåll		6 832 849	5 268 496
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 646 000</b>	<b>14 081 647</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		116 062	116 062
Årets vinst		489 825	1 564 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>605 887</b>	<b>1 680 415</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 251 887</b>	<b>15 762 062</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 287 590	13 087 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 287 590</b>	<b>13 087 270</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	799 680	799 680
Leverantörsskulder		1 057 951	1 453 449
Skatteskulder		44 227	22 490
Övriga skulder	11	138 231	112 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 736 699	1 636 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 776 788</b>	<b>4 025 021</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 316 265</b>	<b>32 874 353</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	489 825	1 564 353
Förändring av skatteskuld/fordran	21 737	14 099
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 164 060	1 051 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 675 622</b>	<b>2 629 691</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 965	-26 614
Förändring av leverantörsskulder	-395 498	-133 896
Förändring av kortfristiga skulder	125 528	-661 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 384 687</b>	<b>1 808 082</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 690 109	-1 021 882
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-305 422</b>	<b>786 200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-799 680	-699 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-799 680</b>	<b>-699 680</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 105 102</b>	<b>86 520</b>
Likvida medel vid årets början	6 077 166	5 990 646
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 972 064</b>	<b>6 077 166</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar inkl outnyttjad checkräkningskredit och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	12 122 864	12 122 864
Hysesintäkter	917 988	734 747
Hyror parkeringar	300 332	274 621
Hyror garage	544 294	540 928
Gemensamhetsel	598 677	665 463
Kabel-TV	192 480	192 480
Panter och överlåtelser	42 561	51 738
Avgift andrahandsuthyrning	34 990	20 761
Övriga intäkter	186 801	112 262
<b>Summa</b>	<b>14 940 987</b>	<b>14 715 864</b>

**Not 3      Drifskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	1 869 353	1 464 580
Periodiskt underhåll	3 345 640	2 325 944
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	887 385	878 031
Uppvärmningskostnad	2 282 777	2 318 979
Vatten- och avloppsavgifter	785 502	730 726
Elavgifter	1 273 677	1 268 019
Renhållning	312 138	279 022
Snöröjning	251 054	338 084
Förbrukningsinventarier/materiel	69 683	64 457
Fastighetsförsäkringar	194 096	188 442
Kabel-tv och bredband	574 456	572 740
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	577 299	552 283
<b>Summa</b>	<b>12 423 060</b>	<b>10 981 307</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelse och mötesarvoden	136 000	122 000
Löner och kostnadsersättningar	41 400	4 077
Sociala avgifter	26 283	37 340
<b>Totalt</b>	<b>203 683</b>	<b>163 417</b>

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 200 353	48 250 353
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 969 113	3 652 230
Årets anskaffningar	1 690 109	1 266 883
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	54 859 575	53 169 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 685 360	-29 632 144
Årets avskrivning	-1 164 060	-1 053 216
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 849 420	-30 685 360
Mark	3 497 000	3 497 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>26 507 155</b>	<b>25 981 106</b>
Taxeringsvärde byggnader	145 400 000	113 400 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	41 200 000
	<hr/>	<hr/>
	196 600 000	154 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	175 000 000	134 000 000
Lokaler	21 600 000	20 600 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	<hr/>	<hr/>
	<b>22 105 200</b>	<b>22 105 200</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	87 066	573 114
Årets utranering	0	-486 048
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 066	87 066
Ingående avskrivningar	-87 066	-330 091
Årets förändringar	0	243 025
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 066	-87 066
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Bostadsrätter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Bostadsrätt 319, Storgatan 56	13 299	13 299
Bostadsrätt 320, Storgatan 56 A	34 339	34 339
Bostadsrätt 325, Storgatan 58 A	82 704	82 704
<b>Summa</b>	<b>130 342</b>	<b>130 342</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	4 916 516	6 021 618
Nordea sparkonto företag	55 548	55 548
<b>Summa</b>	<b>4 972 064</b>	<b>6 077 166</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,26%	40 000	1 380 000	2020-03-28
Länsförsäkringar	1,34%	166 680	4 208 270	2020-03-30
Stadshypotek	1,41%	100 000	1 975 000	2021-03-01
Nordea	1,05%	200 000	800 000	2021-11-17
Nordea	1,60%	218 000	2 211 500	2022-04-13
Nordea	1,20%	<u>75 000</u>	<u>2 512 500</u>	2023-06-14
Summa fastighetslån		799 680	13 087 270	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-799 680	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>12 287 590</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till			9 088 870	

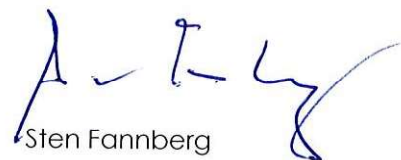
Not 11 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	79 800	75 310
Sociala avgifter	23 641	29 728
Momsskuld	34 790	7 617
<b>Summa</b>	<b>138 231</b>	<b>112 655</b>

Sundsvall 2020- 03-21

  
Bill Andersson  
Ordförande

  
Anitha Magnusson

  
Sten Fannberg

  
Karin Slättman

  
Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guldsmeden, org.nr 789200-4180

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guldsmeden för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsmed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Guldsmeden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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.

Sundsvall den 27 mars 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor