

Bostadsrättsföreningen
Guldsmeden
Årsredovisning 2020



Brf Guldsmeden

Org nr 789200-4180

Årsredovisning
2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 extraförädd 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 m²

Total lokalyta inkl garage: 6 809 m²

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

Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015 som visar fastighetens underhållsbehov under en tioårsperiod. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

| | År |
|--|-----------|
| Dörrbyte | 2004 |
| Hissreoveringar | 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 |
| Tre nya arkader | 2019-2020 |

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 1 429 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 1 496 889 kronor. Det periodiskt underhållet har kostat totalt 345 896 kronor och har främst bestått av att färdigställa arkaderna men även byte av armaturer i källargången hus 52, installation av kamror och målningsarbeten. 40 % av kostnaden för arkaderna kommer att aktiveras och skrivas av under 50 år. Samtliga underhållskostnader har finansierats med egna medel. COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 31 överlåtelser skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 332 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 331 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-28 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 11 protokollförda sammanträden.

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
|-----------|------------------------------------|

| | | |
|--------------|--------------------------------------|-----------------|
| Valberedning | Margaretha Sundsten Kenneth Bodin | Sammanställande |
|--------------|--------------------------------------|-----------------|

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-01-13.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 14 701 | 15 237 | 14 722 | 14 387 | 14 215 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 3 884 | 490 | 1 564 | 1 881 | -558 |
| Kassalikviditet | % | 283 | 150 | 168 | 138 | 91 |
| Soliditet | % | 58 | 50 | 48 | 43 | 40 |
| Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm boyta | kr | 659 | 659 | 659 | 645 | 631 |
| Värme kostnader per kvm totalyta | kr | 83 | 91 | 92 | 91 | 95 |
| Vattenkostnader per kvm totalyta | kr | 34 | 31 | 29 | 34 | 34 |
| Elkostnader per kvm totalyta | kr | 40 | 51 | 50 | 48 | 51 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | kr | 489 | 519 | 551 | 579 | 608 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,3 | 1,3 | 1,5 | 1,7 | 1,6 |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 | | | | | | |

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse</u> | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|-----------------|-------------------|--------------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 247 250 | 4 565 901 | 6 832 849 | 116 062 | 489 825 | 16 251 887 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 589 800 | -589 800 | | |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Omföring av föregående års resultat | | | -99 975 | 99 975 | | |
| Försäljning lägenheter | | | | 489 825 | -489 825 | |
| Årets resultat | | | | | | |
| Belopp vid årets utgång | 4 247 250 | 4 565 901 | 7 322 674 | 116 062 | 3 883 717 | 3 883 717 |
| | | | | | 3 883 717 | 20 135 604 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 116 062 |
| Årets resultat | 3 883 717 |
| | <u>3 999 779</u> |
| | kronor |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 589 800 |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 3 293 917 |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 116 062 |
| | <u>3 999 779</u> |
| | kronor |

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

| | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | | |
| Övriga intäkter | 2 | 14 701 372 | 14 940 987 |
| Summa rörelseintäkter | | 0 | 296 441 |
| | | 14 701 372 | 15 237 428 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -8 528 293 | -12 423 060 |
| Personalkostnader | | -737 728 | -776 250 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -187 773 | -203 683 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 197 852 | -1 164 060 |
| | | -10 651 646 | -14 567 053 |
| Rörelseresultat | | 4 049 726 | 670 375 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 258 | 339 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -166 267 | -180 889 |
| Summa finansiella poster | | -166 009 | -180 550 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 883 717 | 489 825 |
| Årets resultat | | 3 883 717 | 489 825 |

| Balansräkning | | | |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | | | |
| Maskiner och inventarier | 5, 6 | 25 430 271 | 26 507 155 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 7 | 25 430 271 | 26 507 155 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Bostadsrätter | | | |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 8 | 130 342 | 130 342 |
| Summa anläggningstillgångar | | 25 560 613 | 26 637 497 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 1 000 | 4 089 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 44 471 | 44 471 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 657 745 | 658 144 |
| Kassa och bank | | 703 216 | 706 704 |
| Kassa och bank | | | |
| Summa kassa och bank | 9 | 8 732 140 | 4 972 064 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 435 356 | 5 678 768 |
| Summa tillgångar | | 34 995 969 | 32 316 265 |



Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 247 250 | 4 247 250 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 565 901 | 4 565 901 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 322 674 | 6 832 849 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 135 825 | 15 646 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 116 062 | 116 062 |
| Årets vinst | | 3 883 717 | 489 825 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 999 779 | 605 887 |
| Summa eget kapital | | 20 135 604 | 16 251 887 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | | |
| Summa långfristiga skulder | 10 | 11 526 689 | 12 287 590 |
| | | 11 526 689 | 12 287 590 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | |
| Leverantörsskulder | 10 | 801 332 | 799 680 |
| Skatteskulder | | 549 766 | 1 057 951 |
| Övriga skulder | | 52 819 | 44 227 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 159 122 | 138 231 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 770 637 | 1 736 699 |
| | | 3 333 676 | 3 776 788 |
| Summa eget kapital och skulder | | 34 995 969 | 32 316 265 |

| Kassaflödesanalys | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | | |
| Förändring av skatteskuld/fordran | 3 883 717 | 489 825 |
| | 8 592 | 21 737 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 197 852 | 1 164 060 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 5 090 161 | 1 675 622 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 3 488 | -20 965 |
| Förändring av leverantörsskulder | -508 185 | -395 498 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 54 829 | 125 528 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | 4 640 293 | 1 384 687 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärf/försäljning av byggnader och mark | -120 967 | -1 690 109 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 4 519 325 | -305 422 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -759 249 | -799 680 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -759 249 | -799 680 |
| Årets kassaflöde | 3 760 076 | -1 105 102 |
| Likvida medel vid årets början | 4 972 064 | 6 077 166 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 732 140 | 4 972 064 |

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.



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 räntefaktorer 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>2020</u> | <u>2019</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 12 122 864 | 12 122 864 |
| Hysesintäkter | 927 883 | 917 988 |
| Hyror parkeringar | 300 467 | 300 332 |
| Hyror garage | 541 147 | 544 294 |
| Gemensamhetsel | 475 542 | 598 677 |
| Kabel-TV | 192 480 | 192 480 |
| Panter och överlåtelser | 46 344 | 42 561 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 38 026 | 34 990 |
| Övriga intäkter | 56 619 | 186 801 |
| Summa | 14 701 372 | 14 940 987 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Löpande underhåll | 1 496 889 | 1 869 353 |
| Periodiskt underhåll | 345 896 | 3 345 640 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 905 965 | 887 385 |
| Uppvärmningskostnad | 2 083 906 | 2 282 777 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 866 867 | 785 502 |
| Elavgifter | 995 742 | 1 273 677 |
| Renhållning | 398 495 | 312 138 |
| Snöröjning | 50 776 | 251 054 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 83 259 | 69 683 |
| Fastighetsförsäkringar | 233 125 | 194 096 |
| Kabel-tv och bredband | 479 833 | 574 456 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 587 540 | 577 299 |
| Summa | 8 528 293 | 12 423 060 |

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och mötesarvoden | 126 000 | 136 000 |
| Löner och kostnadsersättningar | 45 600 | 41 400 |
| Sociala avgifter | 16 173 | 26 283 |
| Totalt | 187 773 | 203 683 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 50 890 462 | 49 200 353 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning | 3 969 113 | 3 969 113 |
| Årets anskaffningar | 120 967 | 1 690 109 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>54 980 542</u> | <u>54 859 575</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -31 849 420 | -30 685 360 |
| Årets avskrivning | -1 197 852 | -1 164 060 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-33 047 272</u> | <u>-31 849 420</u> |
| Mark | 3 497 000 | 3 497 000 |
| Summa bokfört värde | <u>25 430 270</u> | <u>26 507 155</u> |
| Taxeringsvärde byggnader | 145 400 000 | 145 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 51 200 000 | 51 200 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 196 600 000 | 196 600 000 |
| Lokaler | 175 000 000 | 175 000 000 |
| | 21 600 000 | 21 600 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 22 105 200 | 22 105 200 |
| | <u>22 105 200</u> | <u>22 105 200</u> |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 87 066 | 87 066 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 066 | 87 066 |
| Ingående avskrivningar | -87 066 | -87 066 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -87 066 | -87 066 |
| Summa bokfört värde | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 8 Bostadsrätter

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</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 |
| Summa | 130 342 | 130 342 |

Not 9 Kassa och bank

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 8 676 592 | 4 916 516 |
| Nordea sparkonto företag | 55 548 | 55 548 |
| Summa | 8 732 140 | 4 972 064 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|---|--------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| SEB | 1,05% | 40 000 | 1 340 000 | 3 mån |
| Stadshypotek | 1,41% | 100 000 | 1 875 000 | 2021-03-01 |
| Nordea | 1,05% | 200 000 | 600 000 | 2021-11-17 |
| Nordea | 1,60% | 218 000 | 1 993 500 | 2022-04-13 |
| Nordea | 1,20% | 75 000 | 2 437 500 | 2023-06-14 |
| Nordea | 1,15% | 168 332 | 4 082 021 | 2025-03-19 |
| Summa fastighetslån | | 801 332 | 12 328 021 | |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld | | | -801 332 | |
| Summa långfristig del | | | 11 526 689 | |
| Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till | | | 8 321 361 | |

Not 11 Övriga skulder

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt | 79 850 | 79 800 |
| Sociala avgifter | 22 843 | 23 641 |
| Momsskuld | 56 429 | 34 790 |
| Summa | 159 122 | 138 231 |

Sundsvall 2021-05-25.


Bill Andersson
Ordförande


Anitha Magnusson



Sten Fannberg


Karin Slättman


Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-10

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 2020.

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 2020 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 revisions sed 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

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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 10 juni 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.