

**Brf Guldsmeden**  
**Org nr 789200-4180**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

v

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### 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 259 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 30 lokaler varav 22 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
31 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 18 283 m<sup>2</sup>

Total lokalyta inkl garage: 6 918 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 med även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: 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), utbyte av styr- och övervakningssystem för värme och ventilation m.m., byte shuntgrupper för radiatorer, förstudie inför fasad- och ventilationsrenovering, utbyte undercentral, upprättande av underhållsplan, iordningställande av personalutrymme, övernattningslägenhet och motionslokal samt separering dagvattenavlopp i kallgarage (2016).

## **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsförvaltning 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 1 315 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 periodiskt underhåll för totalt 1 450 413 kronor. Det har bl.a. bestått av renovering av hobbyrum, statusbesiktning av lägenheterna, målningsarbeten i källargångar samt markarbeten i kallgaragen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 25 överlåtelse skett.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-15 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Pernilla Nylén	Sammankallande

## **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-01-13.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	14 387	14 215	13 741	13 684	13 250
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 881	-558	-4 054	-3 853	2 010
Kassalikviditet	%	138	91	90	108	132
Soliditet	%	43	40	40	52	52
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm	kr	645	631	613	626	598
Driftskostnader per kvm	kr	406	508	639	691	331
Fastighetslån per kvm	kr	629	661	694	523	567
Genomsnittlig skuldränta	%	1,7	1,6	2,7	3,3	3,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 247 250	4 565 901	4 004 696	56 918	-557 651	12 317 114
Avsättning till fond för yttre underhåll			463 800	-463 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 000 000	1 000 000		
Omföring av föregående års resultat				-557 651	557 651	
Försäljning lägenheter						-
Årets resultat					1 880 595	1 880 595
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 247 250	4 565 901	3 468 496	35 467	1 880 595	14 197 709

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	35 467
Årets resultat	1 880 595
	<hr/>
kronor	1 916 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	463 800
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	1 336 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	116 062
	<hr/>
kronor	1 916 062

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 394 215	14 215 309
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 394 215</b>	<b>14 215 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 411 624	-11 795 942
Övriga externa kostnader		-772 249	-689 901
Personalkostnader	4	-976 858	-751 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 214	-1 284 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 264 945</b>	<b>-14 521 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 129 270</b>	<b>-305 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		564	533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 239	-252 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 675</b>	<b>-251 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 880 595</b>	<b>-557 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 880 595</b>	<b>-557 651</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	25 767 440	26 823 048
Maskiner och inventarier	7	243 023	291 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 010 463</b>	<b>27 114 676</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>26 140 805</b>	<b>27 245 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 976	11 364
Övriga fordringar		28 518	70 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		624 631	369 866
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>659 125</b>	<b>451 395</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	5 990 646	3 389 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 990 646</b>	<b>3 389 523</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 649 771</b>	<b>3 840 918</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 790 576</b>	<b>31 085 936</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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		3 468 496	4 004 696
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 281 647</b>	<b>12 817 847</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 467	56 917
Årets resultat		1 880 595	-557 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 916 062</b>	<b>-500 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 197 709</b>	<b>12 317 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 786 950	14 532 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 786 950</b>	<b>14 532 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	799 680	799 680
Leverantörsskulder		1 587 345	783 453
Skatteskulder		8 391	3 585
Övriga skulder	11	222 205	156 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 188 296	2 493 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 805 917</b>	<b>4 236 693</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 790 576</b>	<b>31 085 936</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	1 880 595	-557 651
Förändring av skatteskuld/fordran	4 806	-24 975
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 104 214	1 284 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 989 615</b>	<b>701 579</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-207 730	92 973
Förändring av leverantörsskulder	803 893	107 770
Förändring av kortfristiga skulder	-239 474	286 737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>3 346 304</b>	<b>1 189 059</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-745 180	-774 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-745 180</b>	<b>-774 680</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 601 124</b>	<b>414 379</b>
Likvida medel vid årets början	3 389 523	2 975 144
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 990 647</b>	<b>3 389 523</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	11 790 260	11 535 947
Hysesintäkter	893 790	847 843
Hyor parkeringar	277 720	265 963
Hyor garage	529 505	536 547
Gemensamhetsel	584 661	774 553
Kabel-TV	192 300	192 060
Panter och överlåtelser	40 700	38 822
Övriga intäkter	85 279	23 575
<b>Summa</b>	<b>14 394 215</b>	<b>14 215 310</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	1 285 435	1 229 267
Periodiskt underhåll	1 450 413	3 831 912
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	498 452	440 285
Uppvärmningskostnad	2 304 582	2 387 530
Vatten- och avloppsavgifter	865 587	865 543
Elavgifter	1 215 441	1 293 836
Renhållning	250 294	286 903
Snöröjning	123 515	82 200
Förbrukningsinventarier/materiel	86 776	72 641
Fastighetsförsäkringar	171 302	169 460
Kabel-tv och bredband	613 618	612 097
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	546 209	524 268
<b>Summa</b>	<b>9 411 624</b>	<b>11 795 942</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelse och mötesarvoden	162 500	165 700
Löner och kostnadsersättningar	509 082	282 632
Moms på fastighetsskötsel	92 560	112 174
Sociala avgifter	212 716	190 582
<b>Totalt</b>	<b>976 858</b>	<b>751 088</b>

*Föreningen har under året haft en person anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

✓

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	48 250 353	48 250 353
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 652 230	3 652 230
Utgående anskaffningsvärde	51 902 583	51 902 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 576 535	-27 357 025
Årets avskrivning	-1 055 609	-1 219 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 632 144	-28 576 535
Mark	3 497 000	3 497 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 767 439</b>	<b>26 823 048</b>
Taxeringsvärde byggnader	113 400 000	113 400 000
Taxeringsvärde mark	41 200 000	41 200 000
	154 600 000	154 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	20 600 000	20 600 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	<b>22 105 200</b>	<b>22 105 200</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	573 114	573 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 114	573 114
Ingående avskrivningar	-281 486	-216 791
Årets förändringar		
Årets avskrivningar	-48 605	-64 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 091	-281 486
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>243 023</b>	<b>291 628</b>

**Not 8 Bostadsrätter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea företagskonto (ej utnyttjad checkräkningskredit, limit 1 700 000)	5 935 098	3 333 974
Nordea sparkonto företag	55 548	55 548
<b>Summa</b>	<b>5 990 646</b>	<b>3 389 522</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,04%	40 000	1 460 000	2018-03-28
Länsförsäkringar	3,19%	75 000	2 662 500	2018-06-30
Nordea	1,50%	200 000	1 100 000	2018-11-21
Länsförsäkringar	1,34%	166 680	4 541 630	2020-03-30
Stadshypotek	1,41%	100 000	2 175 000	2021-03-01
Nordea	1,06%	218 000	2 647 500	2022-04-13
Summa fastighetslån		799 680	14 586 630	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-799 680	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>13 786 950</b>	


**Not 11 Övriga skulder**

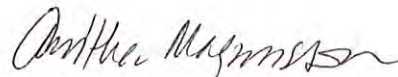
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	98 336	62 287
Sociala avgifter	43 865	34 730
Momsskuld	80 004	59 814
<b>Summa</b>	<b>222 205</b>	<b>156 831</b>

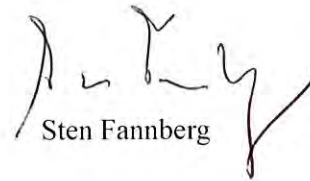
**Not 12      Eventualförpliktelser**

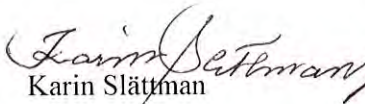
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	5 318	5 218
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>5 318</b>	<b>5 218</b>

Sundsvall 2018-04-24

  
Bill Andersson  
Ordförande

  
Anitha Magnusson

  
Sten Fannberg

  
Karin Slättman

  
Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden 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 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2017 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 tryggsätt.

### *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:

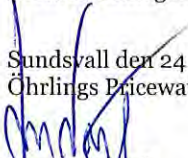
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor