

Brf Guldsmeden

Org nr 789200-4180

Årsredovisning 2018

| 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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: 18 392 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 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 |

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln 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 1 337 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 1 464 480 kronor. Det periodiskt underhållet har uppgått till totalt 3 592 827 kronor och har framför allt bestått av renovering av korridorer (avslutas under våren 2019), vattensäkring av kök och bygge av carport. Vattensäkring och carport kommer att aktiveras och skrivas av under 10 respektive 20 år. Samtliga underhållskostnader har finansierats med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 39 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-15 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 12 protokollförda sammanträden.

| | | |
|--------------|--|-----------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | |
| Valberedning | Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Marianne Larsmarker Engström | Sammanställande |

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-01-13.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 14 722 | 14 387 | 14 215 | 13 741 | 13 684 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 564 | 1 881 | -558 | -4 054 | -3 853 |
| Kassalikviditet | % | 168 | 138 | 91 | 90 | 108 |
| Soliditet | % | 48 | 43 | 40 | 40 | 52 |
| Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm boyta | kr | 659 | 645 | 631 | 613 | 626 |
| Värmekostnader per kvm totalyta | kr | 92 | 91 | 95 | 92 | 92 |
| Vattenkostnader per kvm totalyta | kr | 29 | 34 | 34 | 34 | 35 |
| Elkostnader per kvm totalyta | kr | 50 | 48 | 51 | 49 | 50 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | kr | 551 | 579 | 608 | 639 | 471 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,5 | 1,7 | 1,6 | 2,7 | 3,3 |

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> |
|---|-----------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 247 250 | 4 565 901 | 3 468 496 | 35 467 | 1 880 595 | 14 197 709 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 1 800 000 | -1 800 000 | | |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | - | - | | |
| Omföring av föregående års resultat | | | | 1 880 595 | -1 880 595 | |
| Försäljning lägenheter | | | | | | - |
| Årets resultat | | | | | 1 564 353 | 1 564 353 |
| Belopp vid årets utgång | 4 247 250 | 4 565 901 | 5 268 496 | 116 062 | 1 564 353 | 15 762 062 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 116 062 |
| Årets resultat | 1 564 353 |
| | kronor |
| | 1 680 415 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-----------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 463 800 |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 1 100 553 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 116 062 |
| | kronor |
| | 1 680 415 |

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

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

5(13)

Resultaträkning

Not

2018

2017

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

14 715 864

14 394 215

Övriga intäkter

6 391

0

Summa rörelseintäkter

14 722 255

14 394 215

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-10 981 307

-9 411 624

Övriga externa kostnader

-743 815

-772 249

Personalkostnader

4

-163 417

-976 858

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 051 239

-1 104 214

Summa rörelsekostnader

-12 939 778

-12 264 945

Rörelseresultat

1 782 477

2 129 270

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

181

564

Räntekostnader och liknande resultatposter

-218 305

-249 239

Summa finansiella poster

-218 124

-248 675

Resultat efter finansiella poster

1 564 353

1 880 595

Årets resultat

1 564 353

1 880 595

W

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

6(13)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

25 981 106

25 767 440

Maskiner och inventarier

7

0

243 023

Summa materiella anläggningstillgångar

25 981 106

26 010 463

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter

8

130 342

130 342

Summa finansiella anläggningstillgångar

130 342

130 342

Summa anläggningstillgångar

26 111 448

26 140 805

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

6 696

5 976

Övriga fordringar

44 471

28 518

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

634 572

624 631

Summa kortfristiga fordringar

685 739

659 125

Kassa och bank

Kassa och bank

9

6 077 166

5 990 646

Summa kassa och bank

6 077 166

5 990 646

Summa omsättningstillgångar

6 762 905

6 649 771

Summa tillgångar

32 874 353

32 790 576

7

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

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

5 268 496

3 468 496

Summa bundet eget kapital

14 081 647

12 281 647

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

116 062

35 467

Årets vinst

1 564 353

1 880 595

Summa fritt eget kapital

1 680 415

1 916 062

Summa eget kapital

15 762 062

14 197 709

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

13 087 270

13 786 950

Summa långfristiga skulder

13 087 270

13 786 950

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

10

799 680

799 680

Leverantörsskulder

1 453 449

1 587 345

Skatteskulder

22 490

8 391

Övriga skulder

11

112 655

222 205

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 636 747

2 188 296

Summa kortfristiga skulder

4 025 021

4 805 917

Summa eget kapital och skulder

32 874 353

32 790 576

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

8(13)

Kassaflödesanalys

2018

2017

Den löpande verksamheten

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Årets resultat | 1 564 353 | 1 880 595 |
| Förändring av skatteskuld/fordran | 14 099 | 4 806 |

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 051 239 | 1 104 214 |
|---------------|-----------|-----------|

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>2 629 691</u> | <u>2 989 615</u> |
|--|------------------|------------------|

Förändring i rörelsekapital

| | | |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -26 614 | -207 730 |
| Förändring av leverantörsskulder | -133 896 | 803 893 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -661 099 | -239 474 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>1 808 082</u> | <u>3 346 304</u> |
|--|------------------|------------------|

Investeringsverksamheten

| | | |
|---|------------|---|
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | -1 021 882 | 0 |
|---|------------|---|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

| | | |
|--|----------------|------------------|
| | <u>786 200</u> | <u>3 346 304</u> |
|--|----------------|------------------|

Finansieringsverksamheten

| | | |
|-------------------|----------|----------|
| Amortering av lån | -699 680 | -745 180 |
|-------------------|----------|----------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | <u>-699 680</u> | <u>-745 180</u> |
|--|-----------------|-----------------|

Årets kassaflöde

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 5 990 646 | 3 389 523 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

Likvida medel vid årets slut

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>6 077 166</u> | <u>5 990 647</u> |
|--|------------------|------------------|

71

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 ränteutgifter 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 föreningsstämman 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>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 12 122 864 | 11 790 260 |
| Hysesintäkter | 734 747 | 893 790 |
| Hyror parkeringar | 274 621 | 277 720 |
| Hyror garage | 540 928 | 529 505 |
| Gemensamhetsel | 665 463 | 584 661 |
| Kabel-TV | 192 480 | 192 300 |
| Panter och överlåtelser | 51 738 | 40 700 |
| Övriga intäkter | 133 023 | 85 279 |
| Summa | 14 715 864 | 14 394 215 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 1 464 580 | 1 285 435 |
| Periodiskt underhåll | 2 325 944 | 1 450 413 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 878 031 | 498 452 |
| Uppvärmningskostnad | 2 318 979 | 2 304 582 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 730 726 | 865 587 |
| Elavgifter | 1 268 019 | 1 215 441 |
| Renhållning | 279 022 | 250 294 |
| Snöröjning | 338 084 | 123 515 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 64 457 | 86 776 |
| Fastighetsförsäkringar | 188 442 | 171 302 |
| Kabel-tv och bredband | 572 740 | 613 618 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 552 283 | 546 209 |
| Summa | 10 981 307 | 9 411 624 |

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och mötesarvoden | 122 000 | 162 500 |
| Löner och kostnadsersättningar | 4 077 | 509 082 |
| Moms på fastighetsskötsel | 0 | 92 560 |
| Sociala avgifter | 37 340 | 212 716 |
| Totalt | 163 417 | 976 858 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

✕

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 48 250 353 | 48 250 353 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning | 3 652 230 | 3 652 230 |
| Årets anskaffningar | 1 266 883 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärde | 53 169 466 | 51 902 583 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -29 632 144 | -28 576 535 |
| Årets avskrivning | -1 053 216 | -1 055 609 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -30 685 360 | -29 632 144 |
| Mark | 3 497 000 | 3 497 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa bokfört värde | 25 981 106 | 25 767 439 |
| Taxeringsvärde byggnader | 113 400 000 | 113 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 41 200 000 | 41 200 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 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>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 22 105 200 | 22 105 200 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 22 105 200 | 22 105 200 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 573 114 | 573 114 |
| Årets utrangering | -486 048 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 066 | 573 114 |
| Ingående avskrivningar | -330 091 | -281 486 |
| Årets förändringar | 243 025 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | -48 605 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -87 066 | -330 091 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa bokfört värde | 0 | 243 023 |

Not 8 Bostadsrätter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</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>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 6 021 618 | 5 935 098 |
| Nordea sparkonto företag | 55 548 | 55 548 |
| Summa | 6 077 166 | 5 990 646 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| | <u>Ränta</u> | <u>Amortering</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|---------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------|
| | 1,10% | kommande år | | |
| SEB | 1,10% | 40 000 | 1 420 000 | 2019-03-28 |
| Länsförsäkringar | 1,34% | 166 680 | 4 374 950 | 2020-03-30 |
| Stadshypotek | 1,41% | 100 000 | 2 075 000 | 2021-03-01 |
| Nordea | 1,50% | 200 000 | 1 000 000 | 2021-11-17 |
| Nordea | 1,60% | 218 000 | 2 429 500 | 2022-04-13 |
| Nordea | 1,20% | 75 000 | 2 587 500 | 2023-06-14 |
| Summa fastighetslån | | 799 680 | 13 886 950 | |

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del -799 680
13 087 270

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till

9 088 870

Not 11 Övriga skulder

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt | 75 310 | 98 336 |
| Sociala avgifter | 29 728 | 43 865 |
| Momsskuld | 7 617 | 80 004 |
| Summa | 112 655 | 222 205 |

Not 12 Eventualförpliktelser

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantiförbindelse Fastigo | 0 | 5 318 |
| Summa ansvarsförbindelser | 0 | 5 318 |

Sundsvall 2019- 03-06.


Bill Andersson
Ordförande


Anitha Magnusson


Sten Fannberg


Karin Slättman


Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Jehansson
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 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 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 på 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 på 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 revisionssed 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 på 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 12 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor