

# Brf Guldsmeden

Org nr 789200-4180

## Årsredovisning 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

#### 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 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
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
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 1 459 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 1 470 743 kronor. Det periodiskt underhållet har kostat totalt 516 538 kronor och har främst bestått av förberedande arbeten inför kommande projekt med bl.a. ventilation och fasadombyggnad.

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.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 331 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 333 stycken

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-10-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson	Ordförande
	Anitha Magnusson	Sekreterare
	Mattias Nord	Ledamot
	Anders Göransson	Ledamot
	Karin Slättman	Ledamot
Suppleant	Thomas Vestberg	
	Jan Ödén	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Margaretha Sundsten	Sammanställande
	Kenneth Bodin	
	Magnus Sjödin	

### Stadgar

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	15 515	14 701	15 237	14 722	14 387
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 620	3 884	490	1 564	1 881
Soliditet	%	66	58	50	48	43
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm boyta	kr	692	659	659	659	645
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	77	83	91	92	91
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	31	34	31	29	34
Elkostnader per kvm totalyta	kr	37	40	51	50	48
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	457	489	519	551	579
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,3	1,3	1,5	1,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

## 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	7 322 674	116 062	3 883 717	20 135 604
Avsättning till fond för yttre underhåll			3 883 717	-3 883 717		
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				3 883 717	-3 883 717	
Försäljning lägenheter						
Årets resultat					4 619 673	4 619 673
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 247 250	4 565 901	11 206 391	116 062	4 619 673	24 755 277

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	116 062
Årets resultat	4 619 673
	<u>4 735 735</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	4 029 873
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	116 062
	<u>4 735 735</u>
	kronor

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	2	15 515 281	14 701 372
Övriga intäkter		45 650	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 560 931</b>	<b>14 701 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 606 722	-8 528 293
Övriga externa kostnader		-955 592	-737 728
Personalkostnader	4	-207 568	-187 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 284	-1 197 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 803 166</b>	<b>-10 651 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 757 765</b>	<b>4 049 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 092	-166 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 092</b>	<b>-166 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 619 673</b>	<b>3 883 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 619 673</b>	<b>3 883 717</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 396 986	25 430 271
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 396 986</b>	<b>25 430 271</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>24 527 328</b>	<b>25 560 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		96 592	1 000
Övriga fordringar		94 697	44 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		663 256	657 745
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>854 545</b>	<b>703 216</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	12 289 319	8 732 140
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 289 319</b>	<b>8 732 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 143 864</b>	<b>9 435 356</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 671 192</b>	<b>34 995 969</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		11 206 391	7 322 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 019 542</b>	<b>16 135 825</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		116 062	116 062
Årets vinst		4 619 673	3 883 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 735 735</b>	<b>3 999 779</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 755 277</b>	<b>20 135 604</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 907 857	11 526 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 907 857</b>	<b>11 526 689</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	3 618 832	801 332
Leverantörsskulder		967 906	549 766
Skatteskulder		47 062	52 819
Övriga skulder	11	160 738	159 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 520	1 770 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 008 058</b>	<b>3 333 676</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 671 192</b>	<b>34 995 969</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	4 619 673	3 883 717
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 033 284	1 197 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 652 957</b>	<b>5 081 569</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-151 329	3 488
Förändring av leverantörsskulder	418 141	-508 185
Förändring av kortfristiga skulder	-1 561 258	63 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>4 358 511</b>	<b>4 640 293</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-120 967
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4 358 511</b>	<b>4 519 325</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-801 332	-759 249
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-801 332</b>	<b>-759 249</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 557 179</b>	<b>3 760 076</b>
Likvida medel vid årets början	8 732 140	4 972 064
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 289 319</b>	<b>8 732 140</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.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och följande år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

#### 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

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>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter bostadsrätter/bostadsrättslokaler	12 733 292	12 122 864
Hysesintäkter lokaler	928 784	927 883
Hyror parkeringar	296 402	300 467
Hyror garage	526 945	541 147
Gemensamhetsel	675 201	475 542
Kabel-TV	192 540	192 480
Panter och övertåtelser	60 340	46 344
Avgift andrahandsuthyrning	40 327	38 026
Övriga intäkter	61 450	56 619
<b>Summa</b>	<b>15 515 281</b>	<b>14 701 372</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Löpande underhåll	1 470 743	1 496 889
Periodiskt underhåll	516 538	345 896
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	895 867	905 965
Uppvärmningskostnad	1 941 217	2 083 906
Vatten- och avloppsavgifter	780 700	866 867
Elavgifter	944 060	995 742
Renhållning	434 058	398 495
Snöröjning	244 652	50 776
Förbrukningsinventarier/materiel	68 386	83 259
Fastighetsförsäkringar	244 767	233 125
Kabel-tv och bredband	470 394	479 833
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	595 340	587 540
<b>Summa</b>	<b>8 606 722</b>	<b>8 528 293</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelse och mötesarvoden	128 000	126 000
Löner och kostnadsersättningar	54 000	45 600
Sociala avgifter	25 568	16 173
<b>Totalt</b>	<b>207 568</b>	<b>187 773</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 011 429	50 890 462
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 969 113	3 969 113
Årets anskaffningar	0	120 967
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	54 980 542	54 980 542
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 047 272	-31 849 420
Årets avskrivning	-1 033 284	-1 197 852
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 080 556	-33 047 272
Mark	3 497 000	3 497 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>24 396 986</b>	<b>25 430 270</b>
Taxeringsvärde byggnader	145 400 000	145 400 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	51 200 000
	<hr/>	<hr/>
	196 600 000	196 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	175 000 000	175 000 000
Lokaler	21 600 000	21 600 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021</u>	<u>2020</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
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Bostadsrätter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Nordea företagskonto	12 233 771	8 676 592
Nordea sparkonto företag	55 548	55 548
<b>Summa</b>	<b>12 289 319</b>	<b>8 732 140</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	0,73%	40 000	1 300 000	3 mån
Nordea	1,60%	218 000	1 775 500	2022-04-13
Nordea	1,20%	75 000	2 362 500	2023-06-14
Nordea	0,89%	200 000	400 000	2023-11-15
Stadshypotek	0,73%	100 000	1 775 000	2024-03-01
Nordea	1,15%	<u>168 332</u>	<u>3 913 689</u>	2025-03-19
Summa fastighetslån		801 332	11 526 689	
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 618 832	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>7 907 857</b>	

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 7 520 029 kronor förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

**Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

Nästa års beräknade amortering: 543 332 kr  
Nästa års omsättning av lån: 3 075 500 kr

Not 11 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Personalskatt	82 955	79 850
Sociala avgifter	24 960	22 843
Momsskuld	50 723	56 429
Övriga kortfristiga skulder	2 100	0
<b>Summa</b>	<b>160 738</b>	<b>159 122</b>

Sundsvall 2022- **05-24**

  
Bill Andersson  
Ordförande

  
Anitha Magnusson

  
Mattias Nord

  
Karin Slättman

  
Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - **06-01**

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 2021.

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 2021 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 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 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 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Sundsvall den 1 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor