

Årsredovisning
för
Brf Guldsmeden

789200-4180

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 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 |
| Hissrenoveringar | 2005-2009 |
| Bredband/telefoni | 2006 |
| Renovering av tvättstugor | 2008-2011 |
| Sju nya lägenheter byggts från tidigare lokaler | 2013 |
| Relining avloppsstammar | 2014-2015 |

forts.

| | |
|------------------------------------------------------|-----------|
| 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 1 519 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 1 903 214 kronor. Det periodiskt underhållet har kostat totalt 969 837 kronor och har främst bestått av förberedande arbeten inför kommande projekt med bl.a. ventilation och fasadombyggnad, men även av digitala entrétavlor och SBA. Föreningen kommer vid årsskiftet att gå över till K3 regelverket för att därmed kunna använda komponentavskrivning vilket ger en riktigare bild av föreningen genom att kunna skriva av projekt utifrån dess beräknade livslängd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

| | |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: | 333 stycken |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: | 348 stycken |

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-15 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinarie | Bill Andersson Anitha Magnusson Mattias Nord Anders Göransson Karin Slättman | Ordförande Sekreterare Ledamot (flyttat under året) Ledamot Ledamot |
| Suppleant | Anders Nyberg Jan Ödén | (ersätter Mattias Nord) |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

| | | |
|--------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | |
| Valberedning | Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Magnus Sjödin | Sammankallande |

Stadgar

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 15 844 | 15 515 | 14 701 | 15 237 | 14 722 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 576 | 4 620 | 3 884 | 490 | 1 564 |
| Soliditet (%) | 69,9 | 65,7 | 57,5 | 50,3 | 47,9 |
| Årsavgifter bostadsrätter/kvm boyta | 727 | 692 | 659 | 659 | 659 |
| Värmekostnader/kvm totalyta | 87 | 77 | 83 | 91 | 92 |
| Vattenkostnader/kvm totalyta | 35 | 31 | 34 | 31 | 29 |
| Elkostnader/kvm totalyta | 39 | 37 | 40 | 51 | 50 |
| Fastighetslån/kvm totalyta | 376 | 457 | 489 | 519 | 551 |
| Skuldränta (%) | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 |

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 247 250 | 4 565 901 | 11 206 391 | 116 062 | 4 619 673 | 24 755 277 |
| Avsättning fond för yttre underhåll | | | 4 619 673 | -4 619 673 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 4 619 673 | -4 619 673 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 3 576 448 | 3 576 448 |
| Belopp vid årets utgång | 4 247 250 | 4 565 901 | 15 826 064 | 116 062 | 3 576 448 | 28 331 725 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 116 062 |
| årets vinst | 3 576 448 |
| | 3 692 510 |

| | |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig | 696 600 |
| reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig | 2 879 848 |
| i ny räkning överföres | 116 062 |
| | 3 692 510 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 15 843 825 | 15 515 280 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 45 650 |
| Summa rörelseintäkter | | 15 843 825 | 15 560 930 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -10 023 722 | -8 606 722 |
| Övriga externa kostnader | | -891 106 | -955 591 |
| Personalkostnader | 4 | -228 583 | -207 568 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 033 284 | -1 033 284 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 176 695 | -10 803 165 |
| Rörelseresultat | | 3 667 130 | 4 757 765 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 38 324 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -129 006 | -138 092 |
| Summa finansiella poster | | -90 682 | -138 092 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 576 448 | 4 619 673 |
| Resultat före skatt | | 3 576 448 | 4 619 673 |
| Årets resultat | | 3 576 448 | 4 619 673 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 23 363 702 | 24 396 986 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 363 702 | 24 396 986 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Bostadsrätter | 8 | 130 342 | 130 342 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 130 342 | 130 342 |
| Summa anläggningstillgångar | | 23 494 044 | 24 527 328 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 454 | 96 592 |
| Övriga fordringar | | 94 301 | 94 697 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 703 215 | 663 256 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 797 970 | 854 545 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | 16 219 497 | 12 289 319 |
| Summa kassa och bank | | 16 219 497 | 12 289 319 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 017 467 | 13 143 864 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 40 511 511 | 37 671 192 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 247 250 | 4 247 250 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 565 901 | 4 565 901 |
| Fond för yttre underhåll | | 15 826 064 | 11 206 391 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 639 215 | 20 019 542 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 116 062 | 116 062 |
| Årets resultat | | 3 576 448 | 4 619 673 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 692 510 | 4 735 735 |
| Summa eget kapital | | 28 331 725 | 24 755 277 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 5 152 025 | 7 907 857 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 152 025 | 7 907 857 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 4 313 332 | 3 618 832 |
| Leverantörsskulder | | 1 013 661 | 967 907 |
| Skatteskulder | | 24 513 | 47 062 |
| Övriga skulder | 11 | 152 758 | 160 738 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 523 497 | 213 519 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 027 761 | 5 008 058 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 40 511 511 | 37 671 192 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 576 448 | 4 619 673 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 033 284 | 1 033 284 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 4 609 732 | 5 652 957 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 56 575 | -151 329 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 45 755 | 418 141 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 279 448 | -1 561 258 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 5 991 510 | 4 358 511 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -2 061 332 | -801 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 061 332 | -801 332 |
| Årets kassaflöde | | 3 930 178 | 3 557 179 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 12 289 319 | 8 732 140 |
| Likvida medel vid årets slut | | 16 219 497 | 12 289 319 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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 föregående 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

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 12 229 884 | 11 651 660 |
| Årsavgifter lokaler | 1 135 716 | 1 081 632 |
| Hyror lokaler | 913 125 | 928 784 |
| Hyror parkeringar | 315 312 | 296 402 |
| Hyror garage | 530 803 | 526 945 |
| Gemensamhetsel | 397 556 | 675 201 |
| Kabel-TV | 192 360 | 192 540 |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 59 214 | 60 340 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 32 062 | 40 327 |
| Övriga intäkter | 37 794 | 61 450 |
| | 15 843 826 | 15 515 281 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 1 903 214 | 1 470 743 |
| Periodiskt underhåll | 969 837 | 516 538 |
| Fastighetskötsel/städning entreprenad | 903 145 | 895 867 |
| Uppvärmningskostnader | 2 203 788 | 1 941 217 |
| Rengöring vent, brandskydd | 3 944 | 0 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 893 412 | 780 700 |
| Elavgifter | 990 149 | 944 060 |
| Renhållning | 477 608 | 434 058 |
| Snöröjning | 214 900 | 244 652 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 115 339 | 68 386 |
| Fastighetsförsäkringar | 246 366 | 244 767 |
| Kabel-TV, bredband | 485 080 | 470 394 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 616 940 | 595 340 |
| | 10 023 722 | 8 606 722 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse- och mötesarvoden | 133 450 | 128 000 |
| Löner och andra ersättningar | 65 000 | 54 000 |
| Sociala avgifter | 30 133 | 25 568 |
| Totalt | 228 583 | 207 568 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 51 011 429 | 51 011 429 |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar | 3 969 113 | 3 969 113 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 980 542 | 54 980 542 |
| Ingående avskrivningar | -34 080 556 | -33 047 272 |
| Årets avskrivningar | -1 033 284 | -1 033 284 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -35 113 840 | -34 080 556 |
| Mark | 3 497 000 | 3 497 000 |
| | 3 497 000 | 3 497 000 |
| Utgående redovisat värde | 23 363 702 | 24 396 986 |
| Taxeringsvärden byggnader | 167 000 000 | 145 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 65 200 000 | 51 200 000 |
| | 232 200 000 | 196 600 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde, bostäder | 210 000 000 | 175 000 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde, lokaler | 22 200 000 | 21 600 000 |
| | 232 200 000 | 196 600 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 22 105 200 | 22 105 200 |
| | 22 105 200 | 22 105 200 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 0 | 0 |

Not 8 Bostadsrätter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 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 |
| Utgående anskaffningsvärde | 130 342 | 130 342 |
| Summa | 130 342 | 130 342 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Företagskonto | 4 137 645 | 12 233 771 |
| Nordea Sparkonto | 12 081 852 | 55 548 |
| | 16 219 497 | 12 289 319 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 2,37 | 3 mån | 0 | 1 300 000 |
| Nordea | 2,24 | 3 mån | 1 557 500 | 1 775 500 |
| Nordea | 1,20 | 2023-06-14 | 2 287 500 | 2 362 500 |
| Nordea | 0,89 | 2023-11-15 | 200 000 | 400 000 |
| Stadshypotek | 0,73 | 2024-03-01 | 1 675 000 | 1 775 000 |
| Nordea | 1,15 | 2025-03-19 | 3 745 357 | 3 913 689 |
| | | | 9 465 357 | 11 526 689 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -4 313 332 | -3 618 832 |

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 6 458 697 kronor.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amortering: 268 332 kr

Nästa års omsättning av lån: 4 045 000 kr

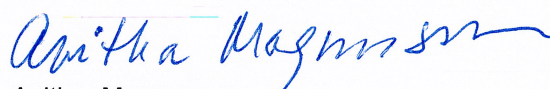
Not 11 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Personalskatter | 76 872 | 82 955 |
| Sociala avgifter | 26 465 | 24 960 |
| Utgående moms | 49 421 | 50 723 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 2 100 |
| | 152 758 | 160 738 |

Sundsvall den 2023-06-30



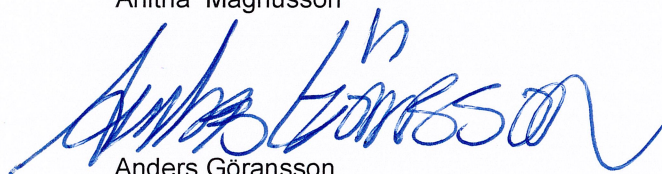
Bill Andersson
Ordförande



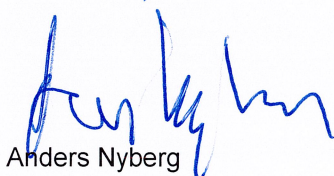
Anitha Magnusson



Karin Slättman



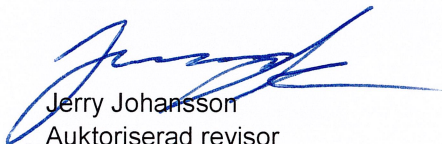
Anders Göransson



Anders Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-30

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

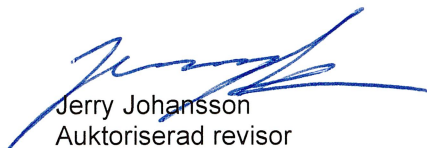
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 30 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor