

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Guldsmeden i Gävle (org.nr 785000-1210) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Söder 33:11, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
20	lägenheter (bostadsrätt)	1 167,5
1	lokaler (hyresrätt)	128,5

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar samt andra beslutet att anta normalstadgar 2011 version 5. Beslutet var enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 21 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mattias Backström	ordförande
Janet Ohlslid	ledamot
Håkan Karmegård	ledamot
Patrik Gyllenhammar	ledamot
Britt Marie Wågström	ledamot
Sara Jonsson	Sekreterare f r o m 2019-09-04
	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Håkan Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå med ordinarie föreningsstämma är Janet Ohlslid, Patrik Gyllenhammar och Britt-Marie Wågström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Backström, Patrik Gyllenhammar, Håkan Karmegård och Janet Ohlslid två i förening.

Revisor har varit Tommy Persson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen

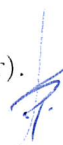
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 83 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning ska utföras under 2019 (vart annat år).



Under det senaste året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Helrenoverat källarplan, målat väggar och golv. Byggt om matkällare till förråd.
	Genomfört spolning av stammar.
	Installerat en kompost i trädgården.
2017	Målning av trapphus, installerat nya digitala postboxar, namnskyltar
2018	Installerat brandvarnare i alla lägenheter, trapphus, källare och tvättstuga. Ny trappbelysning, nya tidningshållare.
	Ny mangel, radon mätning utfört.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Renovering av ytterdörrar och byte av låssystem. Byte av tvättmaskin och torktumlare.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 101 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 692 kr/m² 2018

Medlemsinformation

Av föreningens 20 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	908	908	911	906	899
Rörelseresultat i tkr	130	216	47	174	114
Resultat efter finansiella poster i tkr	92	151	-23	101	18
Balansomslutning i tkr	3 995	3 979	3 875	3 966	3 958
Soliditet %	28	25	22	22	20
Årsavgift/kvm* i kr	692	692	692	692	692
Driftskostnad/kvm i kr	364	382	372	368	418
Räntekostnad/kvm i kr	29	50	54	56	75
Bankskuld/kvm i kr	2 062	2 123	2 184	2 245	2 300

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390 -	272 293 -	553 802 -	150 708 -
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			150 708 -	-150 708 -
Innevarande års avs/disps		-35 085 -	35 085 -	
Årets resultat				92 339
Belopp vid årets slut	30 390	237 208	739 595	92 339

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	272 293 ✓
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	83 000 ✓
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-118 085 -
Fondbehållning vid årets slut	237 208 ✓

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter disponering ur yttre fond	739 595 ✓
Årets resultat	92 339 ✓
Summa	831 934

Balanseras i ny räkning 831 934 ✓

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.





HSBs Brf Guldsmeden I Gävle

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	908 172	907 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	72
<i>Summa rörelseintäkter</i>		908 172	907 906
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-471 767	-495 097
Planerat underhåll	Not 5	-118 085	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-30 216	-35 070
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 149	-67 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-102 235	-94 122
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-778 452	-692 184
Rörelseresultat		129 720	215 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	262	155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-37 643	-65 169
<i>Summa finansiella poster</i>		-37 381	-65 014
Resultat efter finansiella poster		92 339	150 708
Årets resultat		92 339	150 708

**HSBs Brf Guldsmeden I Gävle****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11

3 215 068 ✓

3 305 004

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12

73 013 ✓

4 186

Summa materiella anläggningstillgångar

3 288 080 ✓

3 309 190

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

3 288 080 ✓

3 309 190

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

298

15 060

Övriga fordringar

Not 13

665 783 ✓

613 775

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

37 032 ✓

37 189

Summa kortfristiga fordringar

703 113

666 024

Kassa och bank

3 897

4 147

Summa omsättningstillgångar

707 010

670 171

Summa tillgångar**3 995 090** ✓**3 979 361***J. en*

**HSBs Brf Guldsmeden I Gävle****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

30 390 ✓

30 390

Fond för yttre underhåll

237 208 ✓

272 293

Summa bundet eget kapital

267 598

302 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

739 595 ✓

553 802

Årets resultat

92 339 ✓

150 708

Summa fritt eget kapital

831 934

704 510

Summa eget kapital

1 099 532

1 007 193

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16,19

1 206 644

2 671 996

Summa långfristiga skulder

1 206 644

2 671 996

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

1 465 352

79 352

Leverantörsskulder

26 724

35 194

Aktuella skatteskulder

2 714

2 648

Övriga skulder

Not 17

0

11 275

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

194 124

171 703

Summa kortfristiga skulder

1 688 914

300 172

Summa eget kapital och skulder**3 995 090****3 979 361**

**HSBs Brf Guldsmeden I Gävle****Not 1 Redovisningsprinciper****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	100 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs Brf Guldsmiden I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs Brf Guldsmeden I Gävle

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	807 540	807 540
	Hyrer	62 400	62 400
	Debiterade förbrukningsavgifter	31 467	31 422
	Överlåtelseavgifter	3 414	3 360
	Pantavgifter	3 171	3 121
	Övrigt	180	-9
	Brutto	908 172	907 834
	Summa nettoomsättning	908 172	907 834
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Slutavläsningar el	0	72
		0	72
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	70 855	74 178
	Reparationer	12 078	25 681
	El	49 613	51 288
	Uppvärmning	134 925	140 177
	Vatten	32 503	36 273
	Sophämtning	38 055	37 132
	Övriga avgifter	48 402	46 032
	Förvaltningsarvoden	46 920	46 455
	Fastighetsskatt	29 070	28 630
	Övriga driftskostnader	9 346	9 251
		471 767	495 097
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll trapphus	118 085	0
		118 085	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Revisions- och förvaltningskostnader	20 216	23 999
	Medlemsverksamhet	0	1 071
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	10 000	10 000
		30 216	35 070
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	42 400	36 270
	Löner och ersättningar	1 300	2 500
	Vicevärdsarvode	0	12 000
	Arbetsgivaravgifter	12 449	17 126
		56 149	67 896
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	89 936	89 936
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	12 299	4 186
		102 235	94 122
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	262	149
	Ränteintäkter skattekonto	0	6
		262	155
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	37 639	65 169
	Räntekostnader kortfristiga skulder	4	0
		37 643	65 169



HSBs Brf Guldsmeden I Gävle

Noter		2018-12-31	2017-12-31	
Not 11 Byggnader och mark				
Ingåendeanskaffningsvärde		5 227 734	5 227 734	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>5 227 734</u>	<u>5 227 734</u>	
Ingående ackumulerade avskrivningar		-1 922 730	-1 832 794	
Årets avskrivningar		<u>-89 936</u>	<u>-89 936</u>	
Utgående avskrivningar		<u>-2 012 666</u>	<u>-1 922 730</u>	
Bokfört värde		3 215 068	3 305 004	
varav byggnader		3 159 028	3 248 964	
varav mark		<u>56 040</u>	<u>56 040</u>	
		3 215 068	3 305 004	
Taxeringsvärde för fastigheten Söder 33:11 i Gävle. Värdeår är 1970.				
Byggnad - bostäder		7 800 000	7 800 000	
Byggnad - lokaler		<u>233 000</u>	<u>233 000</u>	
		8 033 000	8 033 000	
Mark - bostäder		2 397 000	2 397 000	
Mark - lokaler		<u>2 397 000</u>	<u>2 397 000</u>	
Taxvärde totalt		10 430 000	10 430 000	
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer				
Ingåendeanskaffningsvärde		31 908	31 908	
Årets investeringar		<u>81 125</u>	<u>0</u>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>113 033</u>	<u>31 908</u>	
Ingående avskrivningar		-27 722	-23 536	
Årets avskrivningar		<u>-12 299</u>	<u>-4 186</u>	
Utgående avskrivningar		<u>-40 021</u>	<u>-27 722</u>	
Bokfört värde		73 013	4 186	
Not 13 Övriga fordringar				
Skattekonto		651	655	
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		<u>665 132</u>	<u>613 120</u>	
		665 783	613 775	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
Försäkring		14 529	13 921	
HSB Södra Norrland		6 681	6 463	
Kabeltv		8 170	8 170	
Bredband comhem		145	145	
Upplupna intäkter		<u>7 507</u>	<u>8 490</u>	
		37 032	37 189	
Not 15 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390	272 293	553 802	150 708
Vinstdisp enl. stämmobeslut			150 708	-150 708
Innevarande års avs/dis.		-35 085	35 085	
Årets resultat				92 339
Belopp vid årets slut	30 390	237 208	739 595	92 339



HSBs Brf Guldsmeden I Gävle

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 16,1 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	886287	1,56%	2022-12-01	1 249 996	43 352
Swedbank	2756373748	1,25%	2019-02-28	1 422 000	36 000
				2 671 996	79 352

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 206 644

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 275 236

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	79 352	79 352
Nästa års omsättning av lån	1 386 000	0
	1 465 352	79 352

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	750
Arbetsgivaravgifter	0	10 525
	0	11 275

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupnaräntekostnader	3 183	10 070
Övriga upplupna kostnader		
Sophantering	958	980
Elhandel	4 374	4 910
Fjärrvärme	17 121	15 632
Revisionsarvode	9 180	8 905
Beräknat arvode	25 000	31 000
Arvode föreningsvald revisor	4 375	4 375
Snöröjning		5 869
Trappbelysning och tidningshållare	68 335	
Upplupen arbetsgivaravgift	7 855	
Förutbetalda hyror och avgifter	53 743	89 962
	194 124	171 703

Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

3 572 000

3 572 000

Gävle den 23/4-2019

Mattias Backström

Håkan Karmegård

Janet Ohlsted

Britt-Mari Wågström

Patrik Gyllenhammar

Sara Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/5 2019

Tommy Persson

Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Guldsmeden org.nr 785000-1210.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Guldsmeden i Gävle 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Guldsmeden i Gävle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggsamt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

den 9/5 2019

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tommy Persson
Av föreningen vald revisor