

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Guldsmeden i Gävle (org.nr 785000-1210) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<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 2019-05-27. På stämman deltog 8 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mattias Backström	ordförande, sekreterare	2020
Sofie Törnberg	ledamot	2021
Britt-Marie Wågström	ledamot	2021
Janet Ohlslid	ledamot	2021
Emil Molin	ledamot	2021
Johannes Allringer Eriksson	ledamot	2021
Jesper Nordlund	ledamot	2021
Sara Jonsson	Sekreterare utsedd av HSB Södra Norrland	
Håkan Jansson	Suppleant HSB Södra Norrland	

Vid årsstämman tillkom Jesper Nordlund, Emil Molin, Johannes Allringer Eriksson och Sofie Törnberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Backström och Janet Ohlslid två i förening.

Revisor har varit Tommy Persson vald vid föreningsstämman 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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 101 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019 (vart annat år).

Under det senaste året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Helrenoverat källarplan, målning 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 och anslagstavlor.
2018	Installerat brandvarnare i alla lägenheter, trapphus, källare och tvättstuga. Nya tidningshållare. Ny trapphusbelysning, även ny belysning i källare och vind. Ny mangel.

2019	Radonmätning utförd. Ny Torktumlare, Tvättmaskin även 2 tvätthoar är installerade. Börjat med byte till säkerhetsdörrar som kommer slutföras 2020
------	---

Framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovera Mangelrum Måla tvättstuga

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 101 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 692 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8. Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut var 27.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	916	908	908	911	906
Rörelseresultat i tkr	97	130	216	47	174
Resultat efter finansiella poster i tkr	56	92	151	-23	101
Balansomslutning i tkr	3 971	3 995	3 979	3 875	3 966
Soliditet %	29	28	25	22	22
Årsavgift/kvm* i kr	692	692	692	692	692
Driftskostnad/kvm i kr	400	326	382	372	368
Räntekostnad/kvm i kr	31	29	50	54	56
Bankskuld/kvm i kr	2 012	2 062	2 123	2 184	2 245

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390	0	237 208	739 595	92 339
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	92 339	-92 339
Reservering till fond för yttre underhåll					0
enligt underhållsplan			101 000	-101 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-26 079	26 079	0
Årets resultat					56 473
Belopp vid årets utgång	30 390	0	312 129	757 013	56 473

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	237 208
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	101 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-26 079</u>
Fondbehållning vid årets slut:	312 129

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	757 013
Årets resultat	<u>56 473</u>
Summa	813 486

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **813 486**

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	915 818	908 172
Summa rörelseintäkter		915 818	908 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-518 821	-423 101
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 129	-78 882
Underhåll enligt plan	Not 5	-26 079	-118 085
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 750	-56 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 790	-102 235
Summa rörelsekostnader		-818 569	-778 452
Rörelseresultat		97 249	129 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		139	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 820	-37 643
Övriga finansiella poster	Not 8	-95	0
Summa finansiella poster		-40 776	-37 381
Årets resultat		56 473	92 339

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 125 132	3 215 068
Pågående nyanläggningar	Not 10	175 000	0
Inventarier och installationer	Not 11	169 365	73 013
Summa materiella anläggningstillgångar		3 469 496	3 288 080

Summa anläggningstillgångar

3 469 496 **3 288 080**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	298
Avräkningskonto HSB		445 200	665 132
Övriga kortfristiga fordringar		846	651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 459	37 032
Summa kortfristiga fordringar		498 505	703 113

Bank

Not 13	3 668	3 897
	3 668	3 897

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

502 173 **707 010**

Summa tillgångar

3 971 670 **3 995 090**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 390	30 390
Fond för yttre underhåll	312 129	237 208
Summa bundet eget kapital	342 519	267 598

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	757 013	739 595
Årets resultat	56 473	92 339
Summa fritt eget kapital	813 486	831 934

Summa eget kapital	Not 14	1 156 005	1 099 532
---------------------------	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 163 292	1 206 644
Summa långfristiga skulder		1 163 292	1 206 644

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 444 352	1 465 352
Leverantörsskulder		55 637	26 724
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 231	2 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	151 153	192 986
Summa kortfristiga skulder		1 652 373	1 688 914

Summa skulder		2 815 665	2 895 558
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		3 971 670	3 995 090
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	807 540	807 540
	Hysesintäkt lokaler	60 000	60 000
	Hysesintäkt övrigt	2 400	2 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	35 898	31 467
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 980	6 585
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	180
		915 818	908 172
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-70 223	-12 078
	Sotning	-11 050	0
	El	-48 958	-49 613
	Uppvärmning	-126 840	-134 925
	Vatten	-33 436	-32 503
	Renhållning	-38 743	-38 055
	TV, bredband, iptelefoni	-36 660	-32 681
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-86 260	-70 855
	Försäkringar	-14 529	-13 921
	Fastighetsskatt	-30 090	-29 070
	Övriga driftskostnader	-22 032	-9 400
		-518 821	-423 101
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 745	-13 563
	Förvaltningskostnader	-48 578	-46 920
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 929	-6 599
	Föreningsverksamhet	-2 333	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 470	-1 800
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Kundförluster m m	-74	0
		-87 129	-78 882
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-26 079	-118 085
		-26 079	-118 085
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-61 600	-42 400
	Löner för anställda	0	-1 300
	Sociala avgifter	-18 150	-12 449
		-79 750	-56 149
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-89 936	-89 936
	Inventarier	-16 854	-12 299
		-106 790	-102 235
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-95	0
		-95	0

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 171 694	5 171 694
Ingående anskaffningsvärde mark	56 040	56 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 227 734	5 227 734

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 012 666	-1 922 730
Årets avskrivningar byggnader	-89 936	-89 936
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 102 602	-2 012 666

Utgående bokfört värde

3 125 132 3 215 068

Bokförda värden byggnader

3 069 092 3 159 028

Bokförda värden mark

56 040 56 040

Fastighetsbeteckning: Söder 33:11 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	9 600 000	3 463 000	13 063 000	10 197 000
Lokaler		255 000		255 000	233 000
		9 855 000	3 463 000	13 318 000	10 430 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	175 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	175 000	0

Pågående nyanläggningar avser byte till säkerhetsdörrar och planeras vara klart våren 2020.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	113 033	31 908
Årets investeringar, ny tvättstugeutrustning	113 206	81 125
Utgående anskaffningsvärden	226 239	113 033
Ingående avskrivningar	-40 021	-27 722
Årets avskrivningar	-16 854	-12 299
Utgående avskrivningar	-56 874	-40 021
Utgående bokfört värde	169 365	73 013

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	15 330	14 529
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	2 881	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 472	8 315
Förutbetalt HSB Södra Norrland	13 570	6 681
Upplupen intäkt el, värme, vatten	11 206	7 507
	52 459	37 032

Not 13 Bank					
Swedbank				3 668	3 897
				<u>3 668</u>	<u>3 897</u>

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390	0	237 208	739 595	92 339
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	92 339	-92 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			101 000	-101 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-26 079	26 079	
Årets Resultat					56 473
Belopp vid årets utgång	30 390	0	312 129	757 013	56 473

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2020-02-28	1 401 000	36 000
Stadshypotek		1,56%	2022-12-01	1 206 644	43 352
				<u>2 607 644</u>	<u>79 352</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 163 292
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	317 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 210 884

Lån som har slutförallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker i bank

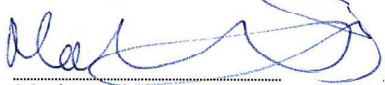
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 572 000	3 572 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	<u>3 572 000</u>	<u>3 572 000</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		2 714
		<u>1 231</u>
		<u>1 231</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder		1 138
		<u>0</u>
		<u>0</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	33 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	10 369	7 855
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 299	22 453
Upplupna räntekostnader	2 886	3 183
Upplupen revision	18 162	13 555
Upplupen kostnad trappbelysning och tidningshållare	0	68 335
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 437	52 605
	151 153	192 986

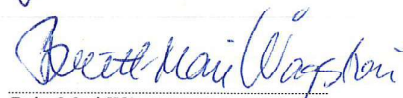
6/4 2020

 Mattias Backström


 Emil Molin


 Janet Ohlslid


 Jesper Nordlund

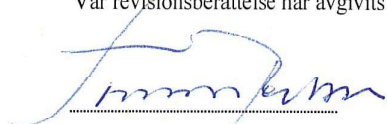

 Johannes Eriksson Allringer


 Britt-Mari Wågström


 Sara Jönsson


 Sofie Förnberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-29


 Tommy Persson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Eeva-Riitta Salminen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Guldsmeden, org.nr. 785000-1210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldsmeden för år 2019

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 2019 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.

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 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 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 HSB Brf Guldsmeden för år 2019 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. Revisorn 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 förlöpande 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 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 överträdelse 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.

Gävle den 29/4 2020

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tommy Persson

Av föreningen vald revisor