



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445893979



Signerat MB, JEA, BW, SJ, ST, EM, JO, PA, TP

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Guldsmeden i Gävle (org.nr 785000-1210) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam. 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 2020-05-18. På stämman deltog 9 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	2021
Janet Ohlsid	ledamot	2021
Britt-Marie Wågström	ledamot	2021
Johannes Allringer Eriksson	ledamot	2021
Emil Molin	ledamot	2021
Sofie Thörnberg	ledamot	2021
Sara Jonsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofie Törnberg, Britt-Marie Wågström, Mattias Backström, Janet Ohlslid, Emil Molin samt Johannes Allringer Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Bäckström 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

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 och sker vart annat år.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Målning av trapphus, installerat nya digitala postboxar och anslagstavlor.
2018	Installerat brandvarnare i alla lägenheter, trapphus, källare och tvättstuga. Ny trappbelysning, även ny belysning i källare och vind.
2019	Nya tidningshållare, ny mangel och godkänd Radonmätning utförd. Ny torktumlare, tvättmaskin även två st tvätthoar är installerade.
2020	Nya entré/källardörrar, målat tvättstugan, ny mangelbänk samt skåp, belysning på innergården, bytt backventil till fjärrvärmen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Projekt av inglasning av balkonger och målning av sockel.

Föreningen har påbörjat planering av en större investering som avser inglasning av balkonger och som planeras vara klar under våren/sommaren 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 109 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 692 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 medlemslägenheter har under året 2 st överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	898	916	908	908	911
Rörelseresultat i tkr	10	97	130	216	47
Resultat efter finansiella poster i tkr	-26	56	92	151	-23
Balansomslutning i tkr	3 869	3 971	3 995	3 979	3 875
Soliditet %	29	29	28	25	22
Årsavgift/kvm* i kr	692	692	692	692	692
Driftskostnad/kvm i kr	371	400	326	382	372
Räntekostnad/kvm i kr	28	31	29	50	54
Bankskuld/kvm i kr	1 951	2 012	2 062	2 123	2 184

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390	0	312 129	757 013	56 473
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				56 473	-56 473
Innevarande års avs/dis			11 322	-11 322	
Årets resultat					-25 521
Belopp Vid årets slut	30 390	0	323 451	802 164	-25 521

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	312 129
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	133 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-121 678</u>
Fondbehållning vid årets slut:	323 451

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	802 164
Årets resultat	<u>-25 521</u>
Summa	776 443

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **776 643**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	898 323	915 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	0
Summa rörelseintäkter		898 523	915 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-481 151	-518 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 802	-87 129
Underhåll enligt plan	Not 6	-121 678	-26 079
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-86 362	-79 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-109 219	-106 790
Summa rörelsekostnader		-888 212	-818 569
Rörelseresultat		10 311	97 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 901	-40 820
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-95
Summa finansiella poster		-35 832	-40 776
Årets resultat		-25 521	56 473

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 263 685	3 125 132
Inventarier och installationer	Not 11	145 593	169 365
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	175 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 409 277	3 469 496

Summa anläggningstillgångar

3 409 277	3 469 496
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		405 842	445 200
Övriga kortfristiga fordringar		2 238	846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 366	52 459
Summa kortfristiga fordringar		456 447	498 505

Bank	Not 14	3 418	3 668
Summa kassa och bank		3 418	3 668

Summa omsättningstillgångar

459 865	502 173
----------------	----------------

Summa tillgångar

3 869 142	3 971 670
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	30 390	30 390
Fond för yttre underhåll	323 451	312 129
Summa bundet eget kapital	353 841	342 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	802 164	757 013
Årets resultat	-25 521	56 473
Summa fritt eget kapital	776 643	813 486

Summa eget kapital

Not 15	1 130 484	1 156 005
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 448 940	1 163 292
Summa långfristiga skulder		2 448 940	1 163 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	79 352	1 444 352
Leverantörsskulder		44 088	55 637
Aktuell skatteskuld	Not 17	786	1 231
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 542	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	161 950	151 153
Summa kortfristiga skulder		289 718	1 652 373

Summa skulder

2 738 658	2 815 665
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

3 869 142	3 971 670
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	807 540	807 540
	Hysesintäkt lokaler	61 000	60 000
	Hysesintäkt övrigt	4 600	2 400
	Årsavgift el	19 302	35 898
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 882	9 980
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	0
		898 323	915 818
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrig	200	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-63 200	-70 223
	Sotning	0	-11 050
	El	-64 138	-48 958
	Uppvärmning	-107 991	-126 840
	Vatten	-39 859	-33 436
	Renhållning	-47 483	-38 743
	TV, bredband, iptelefoni	-37 489	-36 660
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-65 408	-86 260
	Försäkringar	-15 330	-14 529
	Fastighetsskatt	-30 090	-30 090
	Övriga driftskostnader	-10 163	-22 032
		-481 151	-518 821
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-21 161	-13 745
	Förvaltningskostnader	-48 996	-48 578
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 475	-10 929
	Föreningsverksamhet	-3 971	-2 333
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 200	-1 470
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Arrende, hyra, leasing	0	0
	Kundförluster m m	0	-74
		-89 802	-87 129
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll Byte av armaturer	-113 403	-26 079
	Underhåll Målning av tvättstuga	-8 275	0
		-121 678	-26 079
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-67 200	0
	Övriga arvoden	0	-61 600
	Sociala avgifter	-19 162	-18 150
		-86 362	-79 750
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-85 447	-89 936
	Inventarier	-23 772	-16 854
	Summa avskrivningar	-109 219	-106 790
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	0	-95
		0	-95

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 171 694	5 171 694
Årets investering byggnader Dörrbyte	224 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	56 040	56 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 451 734	5 227 734

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 102 602	-2 012 666
Årets avskrivningar byggnader	-85 447	-89 936
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 188 049	-2 102 602

Utgående bokfört värde

3 263 685 **3 125 132**

Bokförda värden byggnader	3 207 645	3 069 092
Bokförda värden mark	56 040	56 040

Fastighetsbeteckning: Söder 33:11 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1970	9 600 000	3 463 000	13 063 000	13 063 000
Lokaler		255 000		255 000	255 000
		9 855 000	3 463 000	13 318 000	13 318 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	226 239	113 033
Årets investeringar	0	113 206
Utgående anskaffningsvärden	226 239	226 239
Ingående avskrivningar	-56 874	-40 021
Årets avskrivningar	-23 772	-16 854
Utgående avskrivningar	-80 646	-56 874

Utgående bokfört värde

145 593 **169 365**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar, Säkerhetsdörrar	175 000	0
Årets Investering	49 000	175 000
Omklassificering till Byggnader & Mark	-224 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	175 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	16 388	15 330
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	2 881
Förutbetalda kabel-TV och bredband	9 473	9 472
Förutbetalda administration	4 177	0
Förutbetalda fastighetsskötsel	11 781	13 570
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 547	11 206
	48 366	52 459

Not 14 Bank

Swedbank	3 418	3 668
	3 418	3 668

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 390	0	312 129	757 013	56 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	56 473	-56 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			133 000	-133 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-121 678	121 678	
Årets Resultat					-25 521
Belopp vid årets utgång	30 390	0	323 451	802 164	-25 521

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,70%	2024-12-01	1 365 000	36 000
Stadshypotek		1,56%	2022-12-01	1 163 292	43 352
				2 528 292	79 352
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 448 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					317 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 131 532
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				3 572 000	3 572 000
Summa ställda säkerheter				3 572 000	3 572 000

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	786	1 231
	786	1 231

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	3 542	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
	3 542	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	31 000	33 000
Upplupen snöröjning	1 074	0
Upplupna sociala avgifter	9 740	10 369
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 963	19 299
Upplupna räntekostnader	2 258	2 886
Upplupen revision	19 823	18 162
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 092	67 437
	161 950	151 153

____/____ 2021

.....
Mattias Backström

.....
Emil Molin

.....
Janet Ohlslid

.....
Johannes Eriksson Allringer

.....
Britt-Mari Wågström

.....
Sara Jonsson

.....
Sofie Törnberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Guldsmeden i Gävle för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Risker 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 i Gävle för räkenskapsåret 2020 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Persson
Av föreningen vald revisor