

Bostadsrättsföreningen  
**Guldsmeden**  
Årsredovisning 2020



# Brf Guldsmeden

Org nr 789200-4180

Årsredovisning  
2020

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1960-01-07. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 260 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 29 lokaler varav 21 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt, dessutom finns 35 extraförädd för uthyrning. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58. På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 57 kallgarageplatser och 114 varmgarageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kokvrå
54 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kokvrå
58 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 18 392 m<sup>2</sup>

Total lokalyta inkl garage: 6 809 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

#### Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015 som visar fastighetens underhållsbehov under en tioårsperiod. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

#### Utförda underhållsåtgärder

	År
Dörrbyte	2004
Hissreoveringar	2005-2009
Bredband/telefoni	2006
Renovering av tvättstugor	2008-2011
Sju nya lägenheter byggts från tidigare lokaler	2013
Relining avloppsstammar	2014-2015
Byte undercentraler fjärrvärme	2015-2016
Vattensäkring av kök	2018
Renovering och byte av belysning i allmänna utrymmen	2018-2019
Tre nya arkader	2019-2020

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.



### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 1 496 889 kronor. Det periodiskt underhållet har kostat totalt 345 896 kronor och har främst bestått av att färdigställa arkaderna men även byte av armaturer i källargången hus 52, installation av kamror och målningsarbeten. 40 % av kostnaden för arkaderna kommer att aktiveras och skrivas av under 50 år. Samtliga underhållskostnader har finansierats med egna medel. COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 31 överlåtelser skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 332 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 331 stycken

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-10-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson Anitha Magnusson Sten Fannberg Anders Göransson Karin Slättman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	---	--

Suppleant	Erik Jonsson Jan Ödén
-----------	--------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Margaretha Sundsten Kenneth Bodin	Sammanställande
--------------	--------------------------------------	-----------------

### Stadgar

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	14 701	15 237	14 722	14 387	14 215
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 884	490	1 564	1 881	-558
Kassalikviditet	%	283	150	168	138	91
Soliditet	%	58	50	48	43	40
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm boyta	kr	659	659	659	645	631
Värme kostnader per kvm totalyta	kr	83	91	92	91	95
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	34	31	29	34	34
Elkostnader per kvm totalyta	kr	40	51	50	48	51
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	489	519	551	579	608
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,3	1,5	1,7	1,6
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 247 250	4 565 901	6 832 849	116 062	489 825	16 251 887
Avsättning till fond för yttre underhåll			589 800	-589 800		
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat			-99 975	99 975		
Försäljning lägenheter				489 825	-489 825	
Årets resultat						
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 247 250	4 565 901	7 322 674	116 062	3 883 717	3 883 717
					3 883 717	20 135 604

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	116 062
Årets resultat	3 883 717
	<u>3 999 779</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	589 800
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	3 293 917
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	116 062
	<u>3 999 779</u>
	kronor

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

	Not	2020	2019
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning			
Övriga intäkter	2	14 701 372	14 940 987
<b>Summa rörelseintäkter</b>		0	296 441
		<b>14 701 372</b>	<b>15 237 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	3	-8 528 293	-12 423 060
Personalkostnader		-737 728	-776 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-187 773	-203 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 197 852	-1 164 060
		<b>-10 651 646</b>	<b>-14 567 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 049 726</b>	<b>670 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		258	339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 267	-180 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 009</b>	<b>-180 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 883 717</b>	<b>489 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 883 717</b>	<b>489 825</b>

**Balansräkning**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Maskiner och inventarier	5, 6	25 430 271	26 507 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	7	25 430 271	26 507 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	8	130 342	130 342
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 560 613</b>	<b>26 637 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar			
Övriga fordringar		1 000	4 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 471	44 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>657 745</b>	<b>658 144</b>
Kassa och bank		<b>703 216</b>	<b>706 704</b>
<b>Summa kassa och bank</b>	9	<b>8 732 140</b>	<b>4 972 064</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 435 356</b>	<b>5 678 768</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 995 969</b>	<b>32 316 265</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 247 250	4 247 250
Upplåtelseavgifter		4 565 901	4 565 901
Fond för yttre underhåll		7 322 674	6 832 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 135 825</b>	<b>15 646 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		116 062	116 062
Årets vinst		3 883 717	489 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 999 779</b>	<b>605 887</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 135 604</b>	<b>16 251 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut			
<b>Summa långfristiga skulder</b>	10	11 526 689	12 287 590
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>11 526 689</b>	<b>12 287 590</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	10	801 332	799 680
Skatteskulder		549 766	1 057 951
Övriga skulder		52 819	44 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	159 122	138 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 770 637</b>	<b>1 736 699</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 995 969</b>	<b>32 316 265</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat		
Förändring av skatteskuld/fordran	3 883 717	489 825
	8 592	21 737
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 197 852	1 164 060
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 090 161</b>	<b>1 675 622</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 488	-20 965
Förändring av leverantörsskulder	-508 185	-395 498
Förändring av kortfristiga skulder	54 829	125 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>4 640 293</b>	<b>1 384 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-120 967	-1 690 109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4 519 325</b>	<b>-305 422</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-759 249	-799 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-759 249</b>	<b>-799 680</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 760 076</b>	<b>-1 105 102</b>
Likvida medel vid årets början	4 972 064	6 077 166
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 732 140</b>	<b>4 972 064</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### 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

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit och kortfristiga skulder.  
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.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### 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 räntefaktorer 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

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit och kortfristiga skulder.  
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.  
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.  
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	12 122 864	12 122 864
Hysesintäkter	927 883	917 988
Hyror parkeringar	300 467	300 332
Hyror garage	541 147	544 294
Gemensamhetsel	475 542	598 677
Kabel-TV	192 480	192 480
Panter och överlåtelse	46 344	42 561
Avgift andrahandsuthyrning	38 026	34 990
Övriga intäkter	56 619	186 801
<b>Summa</b>	<b>14 701 372</b>	<b>14 940 987</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	1 496 889	1 869 353
Periodiskt underhåll	345 896	3 345 640
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	905 965	887 385
Uppvärmningskostnad	2 083 906	2 282 777
Vatten- och avloppsavgifter	866 867	785 502
Elavgifter	995 742	1 273 677
Renhållning	398 495	312 138
Snöröjning	50 776	251 054
Förbrukningsinventarier/materiel	83 259	69 683
Fastighetsförsäkringar	233 125	194 096
Kabel-tv och bredband	479 833	574 456
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	587 540	577 299
<b>Summa</b>	<b>8 528 293</b>	<b>12 423 060</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelse och mötesarvoden	126 000	136 000
Löner och kostnadsersättningar	45 600	41 400
Sociala avgifter	16 173	26 283
<b>Totalt</b>	<b>187 773</b>	<b>203 683</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 890 462	49 200 353
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 969 113	3 969 113
Årets anskaffningar	120 967	1 690 109
Utgående anskaffningsvärde	<u>54 980 542</u>	<u>54 859 575</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 849 420	-30 685 360
Årets avskrivning	-1 197 852	-1 164 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-33 047 272</u>	<u>-31 849 420</u>
Mark	3 497 000	3 497 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b><u>25 430 270</u></b>	<b><u>26 507 155</u></b>
Taxeringsvärde byggnader	145 400 000	145 400 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	51 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	196 600 000	196 600 000
Lokaler	175 000 000	175 000 000
	21 600 000	21 600 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	<u>22 105 200</u>	<u>22 105 200</u>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	87 066	87 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 066	87 066
Ingående avskrivningar	-87 066	-87 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 066	-87 066
<b>Summa bokfört värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>



**Not 8 Bostadsrätter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Bostadsrätt 319, Storgatan 56	13 299	13 299
Bostadsrätt 320, Storgatan 56 A	34 339	34 339
Bostadsrätt 325, Storgatan 58 A	82 704	82 704
<b>Summa</b>	<b>130 342</b>	<b>130 342</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	8 676 592	4 916 516
Nordea sparkonto företag	55 548	55 548
<b>Summa</b>	<b>8 732 140</b>	<b>4 972 064</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,05%	40 000	1 340 000	3 mån
Stadshypotek	1,41%	100 000	1 875 000	2021-03-01
Nordea	1,05%	200 000	600 000	2021-11-17
Nordea	1,60%	218 000	1 993 500	2022-04-13
Nordea	1,20%	75 000	2 437 500	2023-06-14
Nordea	1,15%	168 332	4 082 021	2025-03-19
Summa fastighetslån		801 332	12 328 021	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-801 332	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>11 526 689</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till			8 321 361	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	79 850	79 800
Sociala avgifter	22 843	23 641
Momsskuld	56 429	34 790
<b>Summa</b>	<b>159 122</b>	<b>138 231</b>

Sundsvall 2021-05-25.

  
Bill Andersson  
Ordförande

  
Anitha Magnusson


  
Sten Fannberg

  
Karin Slättman

  
Anders Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-10

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 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 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

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 10 juni 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

# CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.