

2025

Årsredovisning

Brf Guldsmeden

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Årsredovisning
för
Brf Guldsmeden

789200-4180

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

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

På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 57 kallgarageplatser och 114 varmgarageplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 18 392 m²

Total lokalyta inkl garage: 6 809 m² (varav bostadsrätter 2 220 m²)

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

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastighetens tekniska skick

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

Utförda underhållsåtgärder

	År
Dörrbyte	2004
Hissrenoveringar	2005-2009
Bredband/telefoni	2006
Renovering av tvättstugor	2008-2011 forts.

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
Ventilation, fönstbyte, tak- och fasadombyggnad	2025-

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 1 724 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 1 495 626 kronor. Det periodiska underhållet har uppgått till en kostnad av totalt 547 667 kronor. Arbeten med föreningens stora projekt avseende ventilation, fönsterbyte, tak- och fasadombyggnad är upparbetat till 73 082 190 kr 2025. Detta kommer att aktiveras för avskrivning när arbetet är klart och ligger nu som "Pågående nyanläggning" i balansräkningen.

Medlemsavgifterna höjdes med 7% from 2025-01-01. Styrelsen tog sedan beslut om ytterligare en avgiftshöjning med 7% from 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var:	338 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var:	344 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Magnus Sjödin	Ordförande
	Anitha Magnusson	Sekreterare
	Anders Göransson	Ledamot
	Anders Nyberg	Ledamot
	Joel Segervald	Ledamot
Suppleant	Marcus Calissendorff	
	Kristina Söderström	
	Henrik Forsgren	
	Gunilla Andersson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning

Kenneth Bodin
Anneli Östberg

Sammankallande

Stadgar

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

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	19 114	17 572	17 375	15 844
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 820	3 844	4 677	3 576
Soliditet %	38,9	83,7	79,7	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	733	698	665
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,5	76,7	73,9	77,2
Energikostnad per kvm, kr	214	211	213	162
Skuldsättning per kvm, kr	2 301	135	204	376
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 154	185	280	515
Genomsnittlig skuldränta, %	1,4	1,4	0,9	1,1
Räntekänslighet, %	4,0	0,3	0,4	0,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	240	235	262	234

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 247 250	4 565 901	24 079 369	116 062	3 844 494	36 853 076
Avsättning fond för yttre underhåll			696 600	-696 600		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 045 724	1 045 724		0
Disposition av föregående års resultat:				3 844 494	-3 844 494	0
Årets resultat					4 820 484	4 820 484
Belopp vid årets utgång	4 247 250	4 565 901	23 730 245	4 309 680	4 820 484	41 673 560

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 309 680
årets vinst	4 820 484
	9 130 164

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	771 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-547 667
i ny räkning överföres	8 906 831
	9 130 164

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

19 114 341

17 572 285

Summa rörelseintäkter

19 114 341

17 572 285

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-11 118 149

-12 294 316

Övriga externa kostnader

-1 795 427

-902 274

Personalkostnader

4

-371 536

-216 308

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-668 620

-656 870

Summa rörelsekostnader

-13 953 732

-14 069 768

Rörelseresultat

5 160 609

3 502 517

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

98 216

400 394

Räntekostnader och liknande resultatposter

-438 341

-58 417

Summa finansiella poster

-340 125

341 977

Resultat efter finansiella poster

4 820 484

3 844 494

Resultat före skatt

4 820 484

3 844 494

Årets resultat

4 820 484

3 844 494

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	21 616 342	22 049 962
Pågående nyanläggningar	7	78 117 285	357 442
Summa materiella anläggningstillgångar		99 733 627	22 407 404

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter	8	130 342	130 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 342	130 342

Summa anläggningstillgångar

99 863 969

22 537 746

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		134 880	35 646
Övriga fordringar		460 521	37 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		431 681	849 652
Summa kortfristiga fordringar		1 027 082	922 587

Kassa och bank

Kassa och bank	9	6 360 553	20 582 746
Summa kassa och bank		6 360 553	20 582 746

Summa omsättningstillgångar

7 387 635

21 505 333

SUMMA TILLGÅNGAR

107 251 604

44 043 079

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 247 250	4 247 250
Upplåtelseavgifter		4 565 901	4 565 901
Fond för yttre underhåll		23 730 245	24 079 369
Summa bundet eget kapital		32 543 396	32 892 520

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 309 680	116 062
Årets resultat		4 820 484	3 844 494
Summa fritt eget kapital		9 130 164	3 960 556

Summa eget kapital

41 673 560

36 853 076

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	58 000 000	3 408 693
Leverantörsskulder		5 976 846	1 316 687
Skatteskulder		116 926	51 998
Övriga skulder	11	183 746	174 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 300 526	2 238 417
Summa kortfristiga skulder		65 578 044	7 190 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 251 604

44 043 079

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

4 820 484

3 844 494

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

668 620

656 870

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

5 489 104

4 501 364

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

167 724

2 879

Förändring av leverantörsskulder

4 660 158

285 219

Förändring av kortfristiga skulder

-1 135 644

224 773

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 181 342

5 014 235

Investeringsverksamheten

Pågående nyanläggningar

-77 994 842

-357 442

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-77 994 842

-357 442

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

54 591 307

-1 743 332

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

54 591 307

-1 743 332

Årets kassaflöde

-14 222 193

2 913 461

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

20 582 746

17 669 285

Likvida medel vid årets slut

6 360 553

20 582 746

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 1,1% av bokfört anskaffningsvärde. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	100 år
Stammar	50 år
EI	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Yttertak	30 år
Ventilation	25 år
Fönster	40 år
Inre underhåll	80 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20-30 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

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	14 427 368	13 483 504
Årsavgifter lokaler	1 339 800	1 252 140
Hyror lokaler	815 791	719 448
Hyror parkeringar	363 528	361 728
Hyror garage	868 050	681 687
Gemensamhetsel	809 732	733 076
Kabel-TV	191 760	191 760
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	64 425	59 260
Avgift andrahandsuthyrning	53 652	56 690
Övriga intäkter	180 234	32 992
	19 114 340	17 572 285

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	1 495 626	2 381 918
Periodiskt underhåll	547 667	1 045 724
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	996 106	963 825
Uppvärmningskostnader	2 928 736	2 638 424
Rengöring vent, brandskydd	4 645	36 636
Vatten- och avloppsavgifter	1 431 083	1 237 231
Elavgifter	1 020 623	1 453 161
Renhållning	620 183	636 629
Snöröjning	205 965	339 779
Förbrukningsinventarier/materiel	96 850	103 002
Fastighetsförsäkringar	316 841	295 028
Kabel-TV, bredband	537 258	517 159
Fastighetsskötsel, extraarbeten	188 326	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	728 240	645 800
	11 118 149	12 294 316

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelse- och mötesarvoden	303 200	175 600
Sociala avgifter	68 336	40 708
Totalt	371 536	216 308

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 011 429	51 011 429
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	3 969 113	3 969 113
Installation postboxar	235 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 215 542	54 980 542
Ingående avskrivningar	-36 427 580	-35 770 710
Årets avskrivningar	-668 620	-656 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 096 200	-36 427 580
Mark	3 497 000	3 497 000
	3 497 000	3 497 000
Utgående redovisat värde	21 616 342	22 049 962
Taxeringsvärden byggnader	191 800 000	167 000 000
Taxeringsvärden mark	65 200 000	65 200 000
	257 000 000	232 200 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	229 000 000	210 000 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	28 000 000	22 200 000
	257 000 000	232 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	64 500 000	22 105 200
	64 500 000	22 105 200

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 442	0
Årets anskaffningar	77 759 843	357 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 117 285	357 442
Utgående redovisat värde	78 117 285	357 442

Not 8 Bostadsrätter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätt 319, Storgatan 56	13 299	13 299
Bostadsrätt 320, Storgatan 56 A	34 339	34 339
Bostadsrätt 325, Storgatan 58 A	82 704	82 704
Utgående anskaffningsvärde	130 342	130 342
Summa	130 342	130 342

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Företagskonto	1 990 381	2 957 356
Nordea Sparkonto	8 572	2 625 390
Nordea Fastränteplacering	0	5 000 000
Handelsbanken Fastränteplacering	0	10 000 000
Swedbank Företagskonto	4 361 600	0
	6 360 553	20 582 746

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	2,55	2026-03-30	8 000 000
Stadshypotek	2,55	2026-01-30	7 000 000
Stadshypotek	2,55	2026-03-02	11 000 000
Stadshypotek	2,55	2026-03-30	15 000 000
Stadshypotek	2,55	2026-01-30	10 000 000
Stadshypotek	2,55	2026-03-02	7 000 000
			58 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-58 000 000

Nya lån har antagits 2025 i anslutning till föreningens pågående fasadprojekt.

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 58 000 000 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatter	119 779	83 668
Sociala avgifter	63 967	40 708
Utgående moms	0	30 824
Övr kortfristiga skulder	0	19 008
	183 746	174 208

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Sundsvall

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Sjödin
Ordförande

Anitha Magnusson

Anders Göransson

Anders Nyberg

Joel Segervald

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

ANDERS GÖRANSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Styrelsen BRF GULDSMEDEN

d46bdff0-f2cb-4a25-87f2-e07e9999c68a - 2026-05-04 11:57:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0fb4bbbd-65a9-4dca-abb3-e2dffd2a5ac2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Olov Joel Andrew Segervald

ca772b4e-4707-4c8b-a29a-e78fc0617775 - 2026-05-04 17:03:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1d63c092-3911-4cde-83de-13192d1ef452 - SE

Astrid Anita Magnusson

a529dde1-6a94-4446-9c60-95f9dfdbfa7 - 2026-05-04 19:27:43 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9daef9c9-4a36-4659-b6f6-02e72d48d0b4 - SE

Magnus Sjödin

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Guldsmeden

9bb60fc1-1e9a-4112-96a4-e554dae2075d - 2026-05-04 21:17:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3ab542ac-a883-4cbd-a57b-644169d69e60 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

John Anders Nyberg

dd8d2f89-2e1c-430c-9055-a043fd022745 - 2026-05-05 13:11:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b0fe463d-3705-45fd-99a7-180fcc638823 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

e07aed00-b838-4993-a05f-d7028d272ad9 - 2026-05-05 13:55:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - eb678759-8f05-4959-b519-e5d61d359323 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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 2025.

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 2025 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guldsmeden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Guldsmeden Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 85f524923688aafcb3c5b6f09fcc67f6110049de6c03908a74cc8e4f5da816ce
Skickad: 2026-05-05 kl 12:54

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 12:55

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.