

Bostadsrättsföreningen
Guldsmeden
Årsredovisning 2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 01 01- 2009 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009 06 02 bestått av:

Ordinarie	Kenneth Krook	Ordförande
	Lennart Lundqvist	Ledamot
	Anitha Magnusson	Sekreterare
	Birgit Kalm	Ledamot
	Bill Andersson	Ledamot
Suppleant	Birgitta Lindström	
	Ulrika Kristoffersson	

Revisorer

Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
	Anders Enkvist
Suppleant	Martin Sandström

Valberedning

Margareta Sundsten	Sammankallande
Kenneth Bodin	
Britt-Marie Rosenholm	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 Sundsvall, bebyggdes 1964. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 251 lägenheter och 45 lokaler. Fastigheten är belägen på Storgatan 52 - 58.

Total bostadsyta: 17 857 m²

Total lokalyta: 4 856 m²

Utveckling

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Årsavgift bostäder per kvm	466	452	435	423	423
Kassalikviditet %*	46	12	19	9	26
Belåning per kvm	558	595	632	669	642
Genomsnittsränta %	4,2	4,7	4,7	5,0	5,3

*omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Försäkringar

Fastigheten har under 2009 varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen har tilläggsförsäkring för bostadsrätt ingått.

Från 2010-01-01 är motsvarande försäkring tecknad hos Gjensidige. Även i denna försäkring ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

Verksamhet under året som gått

Årets utgift för ombyggnad av hissar har uppgått till 328 725 kronor varav 230 100 kronor ökat fastighetens bokförda värde och skrivs av på 30 år.

Ombyggnation av tvättstugor har även pågått under 2009 och utgiften för detta uppgick till 620 973 kronor varav 434 600 kronor ökat fastighetens bokförda värde och skrivs av på 30 år.

Övriga större underhållskostnader under året:

byte av belysning i trapphus	155 840 kronor
ombyggnad av huvudcentral till gemensamhetsmätning samt övertagande av elmätare	115 548 "

Föreningen har under året haft en extra föreningsstämma angående utbyggnad av nya balkonger.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 21 lägenheter bytt ägare.

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade av Bolagsverket 2008-07-07.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	5 266
årets resultat	927 048
	932 314

disponeras så att

till fastighetens underhållsfond avsättes	1 400 000
ur fastighetens underhållsfond tages	-487 600
i ny räkning överföres	19 914
	932 314

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2009 01 01 -2009 12 31	2008 01 01 -2008 12 31
Föreningens intäkter	1	12 282 420	11 196 550
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 059 998	-2 151 048
Fastighetsskatt		-515 272	-497 200
Driftskostnader	3	-5 873 279	-5 065 404
Förvaltnings- och externa kostnader		-504 619	-482 143
Personalkostnader	4	-519 244	-495 114
Avskrivningar	5	-1 281 472	-1 182 793
Rörelseresultat		1 528 536	1 322 849
Ränteintäkter		44	15 269
Räntekostnader	6	-601 527	-700 033
Resultat efter finansiella poster		927 053	638 084
Inkomstskatt	7	-5	-58
Årets resultat		927 048	638 026
Tillägg till resultaträkning			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
-Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 400 000	-1 400 000
-Uttag ur fastighetens underhållsfond		487 600	860 000
Årets resultat efter avsättning till och uttag ur fastighetens underhållsfond		14 648	98 026

Brf Guldsmeden

789200-4180

BALANSRÄKNING

	NOT	2009 12 31	2008 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	222 960	266 523
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 152 375	25 765 116
Maskiner och inventarier	10	14 674	5 803
Summa anläggningstillgångar		25 390 009	26 037 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 043	9 772
Upplupna intäkter och förskottsbetalda kostnader	11	157 820	112 959
Övriga kortfristiga fordringar	12	33 207	15 240
		202 070	137 971
<i>Kassa och bankmedel</i>	13	1 390 693	217 527
Summa omsättningstillgångar		1 592 763	355 498
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>26 982 772</u>	<u>26 392 940</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 534 119	3 534 119
Fastighetens underhållsfond	14	6 018 635	5 478 635
		9 552 754	9 012 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15	5 266	-92 760
Årets resultat		927 048	638 026
		932 314	545 266
Summa eget kapital		10 485 068	9 558 020
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	13 072 500	14 002 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 140 065	1 008 763
Medlemmarnas underhållsfond	17	93 707	124 712
Skatteskulder		38 657	43 189
Övriga kortfristiga skulder	18	959 852	1 003 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 192 922	652 181
Summa kortfristiga skulder		3 425 203	2 832 420
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>26 982 772</u>	<u>26 392 940</u>
Ställda säkerheter	20	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2009	2008
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	12 282 464	11 211 819
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-10 073 943	-9 391 001
Rörelseresultat	2 208 521	1 820 818
Jämförelsestörande poster	0	0
	2 208 521	1 820 818
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	-64 099	507 624
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	592 783	-486 899
Ökning insatser	0	15 456
Från den löpande verksamheten	2 737 205	1 856 999
Investeringsverksamhet		
Ökning (-)/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-664 700	-447 000
Maskiner och inventarier	-12 902	-7 254
Övriga anläggningstillgångar	43 563	0
	-634 039	-454 254
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	2 103 166	1 402 745
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-930 000	-1 185 218
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 173 166	217 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	1 390 693	217 527

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och eventuellt uttag ur fastighetens underhållsfond redovisas efter beslut vid föreningsstämma.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2009	2008
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	9 354 023	9 042 206
Hysesintäkter	1 716 293	1 774 188
Tvättavgifter	0	22 847
Debiterade elavgifter	766 673	0
Kabel-TV	193 200	192 600
Ersättning från försäkringsbolag	177 748	0
Övriga intäkter	74 483	164 709
	12 282 420	11 196 550
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	40 878	108 366
Målningsarbeten	4 513	7 435
Hissar	189 730	110 159
Elinstallationer	67 550	103 081
Tvättutrustning	18 959	14 743
Värmeinstallationer	13 748	4 082
Ventilations- och sanitetskostnad	219 886	139 029
Maskiner	3 274	4 892
Trädgårdsarbeten	41 355	9 621
Konsultarvoden	6 298	8 672
Parkeringsdäck	0	15 287
Försäkringsskador	450 179	78 521
	1 056 370	603 888
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ombyggnad av hissar	328 725	0
avgår: aktiverat	-230 100	0
Ombyggnad av tvättstugor	620 973	0
avgår: aktiverat	-434 600	0
Byggnadsarbeten	308 161	558 729
Hissar	0	77 314
Elinstallationer	292 916	8 371
Tvättutrustning	0	191 609
Värmeinstallationer	0	13 021
Ventilations- och sanitetskostnad	102 883	310 139
Arbeten ytterområde	14 671	272 508
Konsultarvoden	0	115 469
	1 003 629	1 547 160
	2 059 998	2 151 048

	2009	2008
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	407 165	356 374
Uppvärmningskostnad	2 107 668	2 025 412
Sotning/rensning imkanaler/systematisk brandskyddskontroll	1 110	0
Vatten- och avloppsavgifter	945 291	960 968
Elavgifter	1 155 874	486 884
Renhållning	271 658	316 416
Snöröjning/transporter/halkbekämpning	116 506	103 479
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	51 128	33 328
Fastighetsförsäkringar	157 751	136 916
Kabel-tv/bredband	659 128	645 628
	5 873 279	5 065 404

4 Personalkostnader

Föreningen har en man anställd.

Styrelse och mötesarvoden	78 750	68 300
Löner och kostnadsersättningar	255 423	247 884
Moms på fastighetsskötsel	75 858	72 688
Sociala avgifter	109 213	106 242
	519 244	495 114

5 Avskrivningar

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 30 eller 10 år på därefter gjorda grundförbättringar

	1 414 491	1 318 392
Avgår justering pga ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsöverskott 608 107 kronor.	-304 050	-304 050
Markanläggning 5%	167 000	167 000
Maskiner och inventarier 20% på anskaffningsvärde	4 031	1 451
	1 281 472	1 182 793

6 Räntekostnader

Räntekostnader	617 327	724 838
Avgår räntebidrag	-15 800	-24 805
	601 527	700 033

7 Inkomstskatt

Från och med år 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Eftert avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

	2009 12 31	2008 12 31
8 Bostadsrätter		
Bostadsrätt 304	0	43 563
Bostadsrätt 319	13 299	13 299
Bostadsrätt 320	34 339	34 339
Bostadsrätt 325	82 704	82 704
Bostadsrätt 326	24 908	24 908
Bostadsrätt 327	18 377	18 377
Bostadsrätt 328	49 333	49 333
	222 960	266 523

	2009 12 31	2008 12 31
9 Fastigheter		
Byggnadsvärde	32 357 795	32 357 795
Markanläggning	3 340 000	3 340 000
Dörrbyten porttelefonanläggning	1 664 000	1 664 000
Ombyggnation av hissar	1 863 300	1 633 200
Bredband/telefoni	1 438 964	1 438 964
Passérsystem	200 045	200 045
Tvättstugor	881 600	447 000
Akkumulerad avskrivning	-20 090 330	-18 812 889
Mark	3 497 000	3 497 000
Summa bokfört värde	25 152 375	25 765 116
Taxeringsvärde byggnader	78 800 000	78 800 000
Taxeringsvärde mark	32 800 000	32 800 000
	111 600 000	111 600 000
10 Maskiner och inventarier		
Traktor Belos 1500	145 800	145 800
Diverse verktyg till hobbyrum	9 161	9 161
Turbo 48 S	4 855	4 855
Konferensbord, stolar, skrivbord	3 000	3 000
Bordtennisbord, motionscykel, ribbstol	5 275	5 275
avgår avskrivning	-168 091	-168 091
Skrivare, scanner, fax, dataskärm	5 214	5 214
Hurts , hylla, bord	2 040	2 040
Dokumentförstörare	1 255	0
Dator, skrivare	11 647	0
avgår avskrivning	-5 482	-1 451
	14 674	5 803
11 Upplupna intäkter och förskottsbetalda kostnader		
Riksnät internetaccess	0	106 875
Räntebidrag	0	6 084
Com Hem	62 306	0
Mitt Sverige Vatten	87 600	0
Pernavakt	7 914	0
	157 820	112 959
12 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	17 945	0
Skattekonto	15 262	15 240
	33 207	15 240
13 Kassa och bankmedel	1 390 693	217 527
Nordea checkräkningskredit, limit 2 000 000		
14 Fastighetens underhållsfond		
Belopp vid årets ingång	5 478 635	5 342 933
Avsättning enligt stämmobeslut	1 400 000	1 400 000
Uttag enligt stämmobeslut	-860 000	-1 264 298
Belopp vid årets utgång	6 018 635	5 478 635

Brf Guldsmeden
789200-4180

	2009 12 31	2008 12 31
15 Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	545 266	42 942
Avsättning fastighetens underhållsfond enl stämmobok	-1 400 000	-1 400 000
Uttag ur fastighetens underhållsfond enligt stämmobok	860 000	1 264 298
Årets resultat	927 048	638 026
Belopp vid årets utgång	932 314	545 266

	2009 12 31			
	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
16 Fastighetslån				
Nordea	800 000	4,45%	120 000	2014-10-15
Nordea	2 700 000	1,22%	200 000	rörlig ränta
Nordea	2 950 000	4,89%	100 000	2016-02-17
Nordea	1 560 000	5,80%	120 000	2010-06-16
Nordea	3 200 000	3,73%	200 000	2013-10-16
SEB	1 780 000	3,63%	40 000	2011-12-28
Nordea	1 012 500	4,20%	150 000	2011-04-20
	14 002 500		930 000	
Avgår beräknade amorteringar år 2010 redovisade som kortfristig skuld	-930 000			
	13 072 500			

	2009 12 31	2008 12 31
17 Medlemmarnas reparationsfond		
Ingående balans	124 712	864 405
Avsättning	0,00	0
Uttag	-31 005	-739 693
	93 707	124 712
18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	29 852	28 306
Momsskuld	0	45 268
Beräknade amorteringar år 2010	930 000	930 000
	959 852	1 003 574
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	301 220	224 668
Förutbetalda hyror och avgifter	891 702	427 513
	1 192 922	652 181

2009 12 31

2008 12 31

21 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

Nordea

20 165 000

22 105 200

SEB

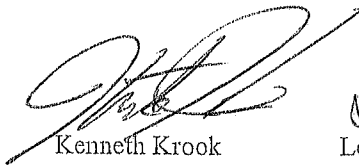
1 940 200

0

22 105 200

22 105 200

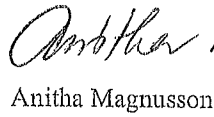
Sundsvall 2010-03-30



Kenneth Krook



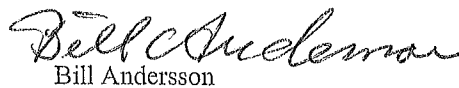
Lennart Lundqvist



Anitha Magnusson



Birgit Kalm



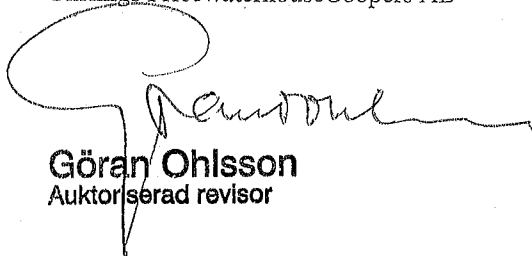
Bill Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Sundsvall 2010-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Enkvist



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Guldsmeden

Org nr 789200-4180

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

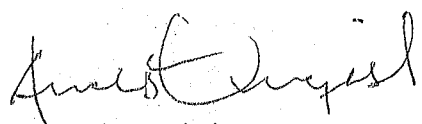
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 23 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor


Anders Enkvist
Revisor