

**Bostadsrättsföreningen  
Guldsmeden**

**Årsredovisning 2010**

**Brf Guldsmeden**  
**Org nr 789200-4180**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

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

Total bostadsyta: 17 857 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 4 856 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2010-04-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson Kenneth Krook Anitha Magnusson Peo Bergquist Birgit Kalm	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot (Avgått under året)
Suppleant	Susanna Sidén Inghe Ericsson	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Anders Enqvist	
Revisorssuppleant	Martin Sandström	
Valberedning	Margareta Sundsten (Sammanställande) Kenneth Bodin Britt-Marie Rosenholm	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2010-04-26.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Föreningens intäkter	kr	12 228 946	12 282 420	11 196 550	10 533 783	10 252 428
Resultat efter finansiella poster	kr	-319 681	927 053	638 084	327 471	889 945
Kassalikviditet	%	38	46	12	19	9
Årsavgift bostäder per kvm	kr	466	466	452	435	423
Driftskostnader per kvm	kr	331	304	266	260	239
Fastighetslån per kvm	kr	576	558	595	632	669
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	4,2	4,7	4,7	5,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Fastighetsförvaltning

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

## Verksamheten under det gångna året

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

Årets utgift för renovering av tvättstugor har uppgått till 811 007 kronor varav 274 500 kronor ökat fastighetens bokförda värde och skrivs av på 30 år.

Övriga större underhållskostnader under året:

Uppgradering av brandlarm i garagen	61 961
Rensning av kryppgrund och upphängning avlopp	150 970
Förstudie och projektering ny ventilation	528 905

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	19 914
Årets resultat	<u>-319 681</u>
	kronor
	<u>-299 767</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 400 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 720 000
i ny räkning överförs	<u>20 233</u>
	kronor
	<u>-299 767</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	12 228 916	12 282 420
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-2 609 452	-2 059 998
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-552 521	-515 272
Driftskostnader	4	-6 985 083	-6 377 898
Personalkostnader	5	-525 267	-519 244
Avskrivningar		-1 386 924	-1 281 472
<b>Rörelseresultat</b>		<b>169 669</b>	<b>1 528 536</b>
Ränteintäkter		30	44
Räntekostnader	6	-489 380	-601 527
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-319 681</b>	<b>927 053</b>
Inkomstskatt		0	-5
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-319 681</u></b>	<b><u>927 048</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-1 400 000	-1 400 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 720 000	487 600
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b><u>319</u></b>	<b><u>14 648</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	222 960	222 960
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 043 982	25 152 375
Maskiner och inventarier	9	10 643	14 674
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 277 585</b>	<b>25 390 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 043
Övriga kortfristiga fordringar		11 153	33 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	269 477	157 820
		<b>280 630</b>	<b>202 070</b>
Kassa och bankmedel	11	929 445	1 390 693
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 210 075</b>	<b>1 592 763</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 487 660</b>	<b>26 982 772</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 534 119	3 534 119
Fastighetens underhållsfond		6 931 035	6 018 635
		<b>10 465 154</b>	<b>9 552 754</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 914	5 266
Årets resultat		-319 681	927 048
		<b>-299 767</b>	<b>932 314</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 165 387</b>	<b>10 485 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	12 142 500	13 072 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	13	930 000	930 000
Leverantörsskulder		368 289	1 140 065
Medlemmarnas underhållsfond	14	91 383	93 708
Skatteskulder		71 717	38 657
Övriga kortfristiga skulder	15	82 803	29 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 635 581	1 192 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 179 773</b>	<b>3 425 204</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 487 660</b>	<b>26 982 772</b>
Ställda säkerheter	17	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser	18	6 687	6 439

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	12 228 947	12 282 465
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-11 161 704	-10 073 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 067 243</b>	<b>2 208 521</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-78 560	-64 099
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-245 431	592 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>743 252</b>	<b>2 737 205</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	-274 500	-664 700
Maskiner och inventarier	0	-12 902
Övriga anläggningstillgångar	0	43 563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-274 500</b>	<b>-634 039</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-930 000	-930 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-930 000</b>	<b>-930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-461 248</b>	<b>1 173 166</b>
Likvida medel vid årets början	1 390 693	217 527
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>929 445</b>	<b>1 390 693</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredbandsnät	10 år
Markanläggning	20 år
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.

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

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 Föreningens intäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostadsrätter	9 234 880	9 354 023
Hysesintäkter	1 764 431	1 716 293
Gemensamhetsel	741 984	766 673
Kabel-TV	193 920	193 200
Ersättning från försäkringsbolag	271 296	177 748
Övriga intäkter	22 405	74 483
<b>Summa</b>	<b>12 228 916</b>	<b>12 282 420</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	56 543	40 878
Målningsarbeten	3 909	4 513
Hissar	155 436	189 730
Elinstallationer	137 124	67 550
Tvättutrustning	4 074	18 959
Värmeinstallationer	10 079	13 748
Ventilations- och sanitetskostnad	139 902	219 886
Maskiner	22 518	3 274
Trädgårdsanläggning	59 992	41 355
Konsultarvoden	0	6 298
Försäkringsskador	244 543	450 179
	<hr/> 834 120	<hr/> 1 056 370
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	59 971	308 161
Hissar	0	98 625
Elinstallationer	119 100	292 916
Tvättutrustning	536 508	186 373
Värmeinstallationer	133 497	0
Ventilation och sanitet	908 279	102 883
Trädgårdsanläggningar	0	14 671
Konsultarvoden	17 978	0
	<hr/> 1 775 333	<hr/> 1 003 629
<b>Summa</b>	<b>2 609 453</b>	<b>2 059 999</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	340 377	407 165
Uppvärmningskostnad	2 387 060	2 107 668
Rengöring ventilation, brandskydd	143 422	1 110
Vatten- och avloppsavgifter	972 936	945 291
Elavgifter	1 268 127	1 155 874
Renhållning	296 328	271 658
Snöröjning	278 322	116 506
Förbrukningsinventarier/materiel	44 238	51 128
Fastighetsförsäkringar	128 290	157 751
Kabel-tv och bredband	663 795	659 128
Förvaltnings- och externa kostnader	462 188	504 619
<b>Summa</b>	<b>6 985 083</b>	<b>6 377 898</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Föreningen har en man anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	66 500	78 750
Löner och kostnadsersättningar	269 966	255 423
Moms på fastighetsskötsel	78 889	75 858
Sociala avgifter	109 912	109 213
<b>Totalt</b>	<b>525 267</b>	<b>519 244</b>

**Not 6 Räntekostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader	499 222	617 327
Avgår räntebidrag	-9 841	-15 800
<b>Summa</b>	<b>489 381</b>	<b>601 527</b>

**Not 7 Bostadsrätter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
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
<b>Summa</b>	<b>222 960</b>	<b>222 960</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 745 705	41 311 105
Årets anskaffningar	274 500	434 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	42 020 205	41 745 705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 090 330	-18 812 889
Årets avskrivning	-1 382 893	-1 277 441
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 473 223	-20 090 330
Mark	3 497 000	3 497 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>24 043 982</b>	<b>25 152 375</b>
Taxeringsvärde byggnader	100 600 000	78 800 000
Taxeringsvärde mark	44 600 000	32 800 000
	<hr/>	<hr/>
	145 200 000	111 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	122 000 000	92 000 000
Lokaler	23 200 000	19 600 000

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	14 674	18 705
Årets avskrivning	-4 031	-4 031
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>10 643</b>	<b>14 674</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Com hem	63 844	62 306
Mitt Sverige Vatten	87 101	87 600
Perna vakt	11 871	7 914
Riksnet internetaccess	106 661	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>269 477</b>	<b>157 820</b>

**Not 11 Kassa och bankmedel**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Nordea checkräkningskredit, limit 2000 000	929 445	1 390 693
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>929 445</b>	<b>1 390 693</b>

**Not 12 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2010-01-01</b>	3 534 119	6 018 635	5 266	927 048	10 485 068
Avsättning till underhållsfond		1 400 000	-		1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-487 600	-		-487 600
Omföring av föregående års resultat			14 648	-927 048	-912 400
Årets resultat				-319 681	-319 681
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	3 534 119	6 931 035	19 914	-319 681	10 165 387

**Not 13 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,45%	120 000	680 000	2014-10-15
Nordea	2,33%	200 000	2 500 000	rörlig ränta
Nordea	4,89%	100 000	2 850 000	2016-02-17
Nordea	3,65%	120 000	1 440 000	2015-04-15
Nordea	3,73%	200 000	3 000 000	2013-10-16
SEB	3,63%	40 000	1 740 000	2011-12-28
Nordea	4,2%	150 000	862 500	2011-04-20
Summa fastighetslån		930 000	13 072 500	

Avgår beräknade amorteringar nästa  
räkenskapsår; redovisas som kortfristig skuld  
**Summa långfristig del**

-930 000  
**12 142 500**

**Not 14 Medlemmarnas underhållsfond**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	93 707	124 712
Uttag ur underhållsfond	-2 325	-31 005
<b>Summa</b>	<b>91 382</b>	<b>93 707</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Personalskatt	24 849	29 852
Momsskuld	57 954	0
<b>Summa</b>	<b>82 803</b>	<b>29 852</b>

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna kostnader	811 951	301 220
Förutbetalda hyror och avgifter	823 630	891 702
<b>Summa</b>	<b>1 635 581</b>	<b>1 192 922</b>


**Not 17      Ställda säkerheter**

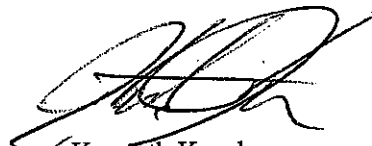
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Nordea	20 165 000	20 165 000
SEB	1 940 200	1 940 200
	<b>22 105 200</b>	<b>22 105 200</b>


**Not 18      Ansvarsförbindelser**

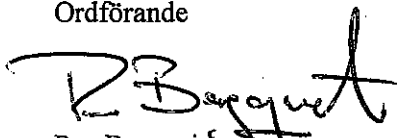
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	6 687	6 439
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>6 687</b>	<b>6 439</b>

Sundsvall 2011- 04-14

  
Bill Andersson  
Ordförande

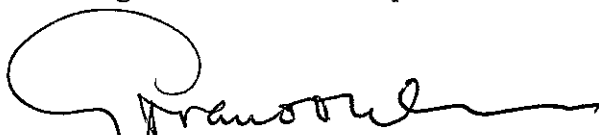
  
Kenneth Krook

  
Anitha Magnusson

  
Peo Bergquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011- 04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

  
Anders Enkvist

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Guldsmeden

Org nr 789200-4180

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2010. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 20 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor



Anders Enkvist  
Revisor