

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 m²

Total lokalyta: 4 856 m²

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. Fr o m 2012 övergår försäkringen till Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-05-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson Anitha Magnusson Peo Bergquist Lennart Andersson Peter Salzberg	Ordförande Sekreterare Vice ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Irena Koszewska Inghe Ericsson	
Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Medlemsrevisor	Sune Jämtelid Martin Sandström	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Britt-Marie Rosenholm	Sammanställande

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-05-03.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	137	101	105	83	80
Årsavgift bostäder per kvm	kr	481	472	466	452	435
Driftskostnader per kvm	kr	321	331	304	266	260
Fastighetslån per kvm	kr	538	576	558	595	632
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	3,6	4,2	4,7	4,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetens tekniska skick

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 26 överlåtelser skett.

Årets utgift för renovering av tvättstugor har uppgått till 901 006 kronor varav 308 000 kronor ökat fastighetens bokförda värde och skrivs av på 30 år.

Övriga större underhållskostnader under året:

Utbyte av hissmotor	160 524 kronor
Lekplats	162 800 kronor

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	20 233
Årets resultat	507 318
	<hr/>
kronor	527 551

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	-900 000
i ny räkning överförs	27 551
	<hr/>
kronor	527 551

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

4

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	12 220 825	12 228 916
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 937 190	-2 609 452
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-558 802	-552 521
Driftkostnader	4	-6 732 815	-6 985 083
Personalkostnader	5	-501 597	-525 267
Avskrivningar		-1 497 013	-1 386 924
Rörelseresultat		993 408	169 669
Ränteintäkter		3 389	30
Räntekostnader	6	-489 479	-489 380
Resultat efter finansiella poster		507 318	-319 681
Årets resultat		<u>507 318</u>	<u>-319 681</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-1 400 000	-1 400 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		900 000	1 720 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>7 318</u>	<u>319</u>

h

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 859 000	24 043 982
Maskiner och inventarier	8	6 612	10 643
Summa anläggningstillgångar		22 865 612	24 054 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	9	222 960	222 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 856	0
Övriga kortfristiga fordringar		11 189	11 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	218 526	269 477
		261 571	280 630
Kassa och bankmedel	11	1 656 979	929 445
Summa omsättningstillgångar		1 918 550	1 210 075
Summa tillgångar		25 007 122	25 487 660
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 534 119	3 534 119
Fastighetens underhållsfond		6 611 035	6 931 035
		10 145 154	10 465 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 233	19 914
Årets resultat		507 318	-319 681
		527 551	-299 767
Summa eget kapital		10 672 705	10 165 387
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	11 425 500	12 142 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	788 000	930 000
Leverantörsskulder		340 347	368 289
Medlemmarnas underhållsfond	14	91 383	91 383
Övriga kortfristiga skulder	15	97 873	82 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 591 314	1 707 298
Summa kortfristiga skulder		2 908 917	3 179 773
Summa eget kapital och skulder		25 007 122	25 487 660
Ställda säkerheter	17	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser	18	6 676	6 687

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

h

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	9 419 685	9 234 880
Hysesintäkter	1 857 043	1 764 431
Gemensamhetsel	729 416	741 984
Kabel-TV	193 920	193 920
Ersättning från försäkringsbolag	0	271 296
Övriga intäkter	20 760	22 405
Summa	12 220 824	12 228 916

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	43 928	56 543
Målningsarbeten	10 348	3 909
Hissar	137 845	155 436
Elinstallationer	85 481	137 124
Tvättutrustning	6 217	4 074
Värmeinstallationer	120 879	10 079
Ventilations- och sanitetskostnad	188 381	139 902
Maskiner	16 377	22 518
Trädgårdsanläggning	111 947	59 992
Konsultarvoden	8 662	0
Försäkringsskador	99 088	244 543
	829 153	834 120
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	45 454	59 971
Hissar	160 524	0
Elinstallationer	24 306	119 100
Tvättutrustning	593 006	536 508
Värmeinstallationer	63 203	133 497
Ventilation och sanitet	58 744	908 279
Trädgårdsanläggningar	162 800	0
Konsultarvoden	0	17 978
	1 108 037	1 775 333
Summa	1 937 190	2 609 453

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	385 226	340 377
Uppvärmningskostnad	2 163 458	2 387 060
Rengöring ventilation, brandskydd	6 300	143 422
Vatten- och avloppsavgifter	967 361	972 936
Elavgifter	1 294 959	1 268 127
Renhållning	278 060	296 328
Snöröjning	287 538	278 322
Förbrukningsinventarier/materiel	43 597	44 238
Fastighetsförsäkringar	134 705	128 290
Kabel-tv och bredband	611 772	663 795
Förvaltnings- och externa kostnader	550 700	462 188
Försäkring	814	0
Datakostnader	8 325	0
Summa	6 732 815	6 985 083

Not 5 Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Föreningen har en man anställd. Styrelse och mötesarvoden	71 500	66 500
Löner och kostnadsersättningar	252 755	269 966
Moms på fastighetsskötsel	70 903	78 889
Sociala avgifter	106 438	109 912
Totalt	501 596	525 267

Not 6 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	489 478	499 222
Avgår räntebidrag	0	-9 841
Summa	489 478	489 381

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	42 020 205	41 745 705
Årets anskaffningar	308 000	274 500
Utgående anskaffningsvärde	42 328 205	42 020 205
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 473 223	-20 090 330
Årets avskrivning	-1 492 982	-1 382 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 966 205	-21 473 223
Mark	3 497 000	3 497 000
Summa bokfört värde	22 859 000	24 043 982
Taxeringsvärde byggnader	100 600 000	100 600 000
Taxeringsvärde mark	44 600 000	44 600 000
	145 200 000	145 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	23 200 000	23 200 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	10 643	14 674
Årets avskrivning	-4 031	-4 031
Summa	6 612	10 643

Not 9 Bostadsrätter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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
Summa	222 960	222 960

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Com hem	43 292	63 844
Mitt Sverige Vatten	59 029	87 101
Pema vakt	11 895	11 871
Riksnät internetaccess	104 310	106 661
Summa	218 526	269 477

Not 11 Kassa och bankmedel

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Nordea (checkräkningskredit, limit 2 000 000)	1 156 055	929 445
Nordea sparkonto företag	500 925	0
Summa	1 656 980	929 445

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2010-12-31	3 534 119	6 931 035	19 914	-319 681	10 165 387
Avsättning till underhållsfond		1 400 000	-		1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 720 000	-		-1 720 000
Omföring av föregående års resultat			319	319 681	320 000
Årets resultat				<u>507 318</u>	<u>507 318</u>
Eget kapital 2011-12-31	3 534 119	6 611 035	20 233	507 318	10 672 705

Not 13 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,45%	120 000	560 000	2014-10-15
Nordea	3,37%	200 000	2 300 000	rörlig ränta
Nordea	4,89%	100 000	2 750 000	2016-02-17
Nordea	3,65%	120 000	1 320 000	2015-04-15
Nordea	3,73%	200 000	2 800 000	2013-10-16
SEB	3,63%	40 000	1 700 000	2013-12-28
Nordea	4,2%	8 000	783 500	rörlig ränta
Summa fastighetslån		788 000	12 213 500	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-788 000
11 425 500

h

Not 14 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	91 382	93 707
Uttag ur underhållsfond	0	-2 325
Summa	91 382	91 382

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalskatt	28 173	24 849
Sociala avgifter	23 915	0
Momsskuld	45 785	57 954
Summa	97 873	82 803

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna kostnader	577 025	811 951
Förutbetalda hyror och avgifter	925 769	823 630
Upplupen fastighetsskatt	88 520	71 717
Summa	1 591 314	1 707 298

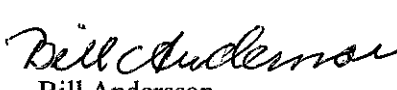
Not 17 Ställda säkerheter

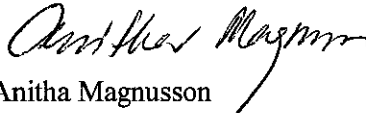
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Nordea	20 165 000	20 165 000
SEB	1 940 200	1 940 200
	22 105 200	22 105 200


Not 18 Ansvarsförbindelser

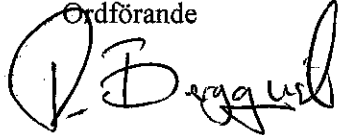
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	6 676	6 687
Summa ansvarsförbindelser	6 676	6 687


Sundsvall 2012- 04-10


Bill Andersson
Ordförande


Anitha Magnusson

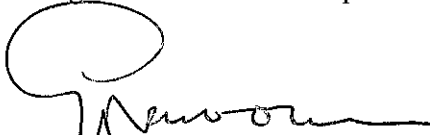

Bennart Andersson

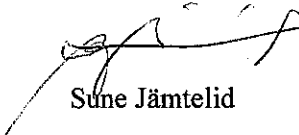

Peo Bergquist


Peter Salzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- 04 - 19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor


Sune Jämtelid

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Guldsmeden
org. nr 789200-4180

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

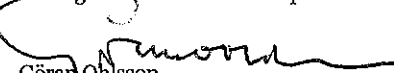
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

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

Sundsvall den 19 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor


Sune Jämtelid