

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 6    |
| - noter                  | 7    |

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### 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 Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-08 haft följande sammansättning:

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| Ordinarie            | Bill Andersson<br>Anitha Magnusson<br>Peo Bergquist<br>Lennart Andersson<br>Karin Slättman | Ordförande<br>Sekreterare<br>Vice ordförande<br>Ledamot<br>Ledamot |
| Suppleant            | Rolf Lindström<br>Inghe Ericsson   |  |
| Auktoriserad revisor | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB   |  |
| Medlemsrevisor       | Sune Jämtelid<br>Martin Sandström  | Ordinarie<br>Suppleant   |
| Valberedning         | Margaretha Sundsten<br>Kenneth Bodin<br>Britt-Marie Rosenholm                              | Sammanställande  |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-05-08. 4

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                       |    | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kassalikviditet                       | %  | 188         | 137         | 101         | 105         | 83          |
| Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm | kr | 530         | 481         | 472         | 466         | 452         |
| Driftskostnader per kvm               | kr | 326         | 321         | 331         | 304         | 266         |
| Fastighetslån per kvm                 | kr | 503         | 538         | 576         | 558         | 595         |
| Genomsnittlig skuldränta              | %  | 3,9         | 3,9         | 3,6         | 4,2         | 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 31 överlåtelser skett.

Av föreningens hyreslokaler, med en årshyra överstigande 5 000 kr, var 9 av 13 stycken uthyrda vid årets utgång.

Större periodiska underhåll under året är iordningställande av ny föreningslokal, byte av rörelsevakter samt byte av garageport.

Under 2013 kommer föreningen att iordningställa 7 stycken lägenheter av tidigare uthyrda bostadsrättslokaler. Dessa kommer att användas som evakueringslägenheter vid kommande stamreovering.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

|                     |        |                  |
|---------------------|--------|------------------|
| Balanserat resultat |        | 27 552           |
| Årets resultat      |        | 2 819 021        |
|                     | kronor | <u>2 846 573</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

|   |        |               |
|---|--------|---------------|
| till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget |        | 1 400 000     |
| till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget |        | 1 400 000     |
| ur fastighetens underhållsfond uttages                  |        | 0             |
| i ny räkning överförs                                   |        | <u>46 573</u> |
|   | kronor | 2 846 573     |

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

l

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2012</b>       | <b>2011</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>   | 2          | <b>13 253 597</b> | <b>12 220 825</b> |
| <b>Föreningens kostnader</b>  |            |                   |                   |
| Underhållskostnader   | 3          | -1 106 561        | -1 937 190        |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift  |            | -574 615          | -558 802          |
| Driftkostnader  | 4          | -6 818 701        | -6 732 815        |
| Personalkostnader   | 5          | -550 636          | -501 597          |
| Avskrivningar   |            | -954 380          | -1 497 013        |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>3 248 704</b>  | <b>993 408</b>    |
| <br>  |            |                   |                   |
| Ränteintäkter   |            | 25 599            | 3 389             |
| Räntekostnader  | 6          | -455 282          | -489 479          |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>2 819 021</b>  | <b>507 318</b>    |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Årets vinst</b>  |            | <b>2 819 021</b>  | <b>507 318</b>    |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>   |            |                   |                   |
| Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:                    |            |                   |                   |
| - Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget                     |            | -1 400 000        | -1 400 000        |
| -Avsättning till fastighetens underhållsfond utöver budget                      |            | -1 400 000        | 0                 |
| - Uttag ur fastighetens underhållsfond  |            | 0                 | 900 000           |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b> |            | <b>19 021</b>     | <b>7 318</b>      |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 21 973 870        | 22 859 000        |
| Maskiner och inventarier                     | 8          | 66 945            | 6 612             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>22 040 815</b> | <b>22 865 612</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Bostadsrätter                                | 9          | 222 960           | 222 960           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 23 658            | 31 856            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 13 526            | 11 189            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10         | 234 748           | 218 526           |
|  |            | <b>271 932</b>    | <b>261 571</b>    |
| Kassa och bankmedel                          | 11         | 4 326 704         | 1 656 979         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 598 636</b>  | <b>1 918 550</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>26 862 411</b> | <b>25 007 122</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                  |            | 7 111 035         | 6 611 035         |
|  |            | <b>10 645 154</b> | <b>10 145 154</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 27 552            | 20 233            |
| Årets vinst                                  |            | 2 819 021         | 507 318           |
|  |            | <b>2 846 573</b>  | <b>527 551</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 491 727</b> | <b>10 672 705</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13         | 9 870 000         | 11 425 500        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             | 13         | 1 555 500         | 788 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 390 435           | 340 347           |
| Medlemmarnas underhållsfond                  | 14         | 0                 | 91 383            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15         | 128 059           | 97 873            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 1 426 690         | 1 591 314         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 500 684</b>  | <b>2 908 917</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>26 862 411</b> | <b>25 007 122</b> |
| Ställda säkerheter                           | 17         | 22 105 200        | 22 105 200        |
| Ansvarsförbindelser                          | 18         | 6 255             | 6 676             |

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2012</b>       | <b>2011</b>      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                   |                  |
| Rörelseintäkter inkl ränteintäkter   | 13 279 197        | 12 224 214       |
| Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster) | -9 505 795        | -10 219 882      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                      | <b>3 773 402</b>  | <b>2 004 332</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                   |                  |
| Ökning (-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar  | -10 361           | 19 059           |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder   | 591 767           | -270 856         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>                 | <b>4 354 808</b>  | <b>1 752 535</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Byggnader och mark   | -49 130           | -308 000         |
| Maskiner och inventarier   | -80 454           | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-129 584</b>   | <b>-308 000</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Minskning av långfristiga skulder  | -1 555 500        | -717 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>-1 555 500</b> | <b>-717 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>2 669 724</b>  | <b>727 535</b>   |
| Likvida medel vid årets början   | 1 656 979         | 929 445          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>4 326 703</b>  | <b>1 656 980</b> |

h

## 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 skrevs mellan 1997 och 2011 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 vilket medför låga avskrivningar de första åren och höga i slutet av perioden. För att få en mer rättvisande och jämnare avskrivning över tiden används från i år rak avskrivning, utifrån en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. Utifrån denna bedömning skrivs byggnadens värde av på 100 år och därefter gjorda grundförbättringar på mellan 5 och 30 år. För 2012 innebär den nya avskrivningen en ca 900 000 kr lägre avskrivning mot annuitetsavskrivningen men istället kommer dessa avskrivningar att slås ut på en lägre tidsperiod. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 10 361 573        | 9 419 685         |
| Hysesintäkter             | 1 205 670         | 1 247 223         |
| Hyror parkeringar         | 286 772           | 247 714           |
| Hyror garage              | 399 532           | 362 106           |
| Gemensamhetsel            | 768 711           | 729 416           |
| Kabel-TV                  | 193 020           | 193 920           |
| Övriga intäkter           | 38 319            | 20 760            |
| <b>Summa</b>              | <b>13 253 597</b> | <b>12 220 824</b> |

**Not 3 Underhållskostnader**

|                                   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Löpande underhåll</u>          |                  |                  |
| Byggnadsarbeten                   | 129 807          | 43 928           |
| Målningsarbeten                   | 8 646            | 10 348           |
| Hissar                            | 137 615          | 137 845          |
| Elinstallationer                  | 106 186          | 85 481           |
| Tvättutrustning                   | 9 993            | 6 217            |
| Värmeinstallationer               | 14 866           | 120 879          |
| Ventilations- och sanitetskostnad | 117 862          | 188 381          |
| Maskiner                          | 0                | 16 377           |
| Trädgårdsanläggning               | 42 520           | 111 947          |
| Konsultarvoden                    | 13 133           | 8 662            |
| Parkeringar/garage                | 15 130           | 0                |
| Försäkringsskador                 | 7 532            | 99 088           |
|                                   | 603 290          | 829 153          |
| <u>Periodiskt underhåll</u>       |                  |                  |
| Byggnadsarbeten                   | 179 764          | 45 454           |
| Hissar                            | 8 804            | 160 524          |
| Elinstallationer                  | 204 117          | 24 306           |
| Tvättutrustning                   | 0                | 593 006          |
| Värmeinstallationer               | 0                | 63 203           |
| Ventilation och sanitet           | 107 535          | 58 744           |
| Trädgårdsanläggningar             | 0                | 162 800          |
| Parkering/garage                  | 3 050            | 0                |
|                                   | 503 270          | 1 108 037        |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 106 560</b> | <b>1 937 190</b> |

h



**Not 4 Driftskostnader**

|  | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 400 882          | 385 226          |
| Uppvärmningskostnad                    | 2 401 678        | 2 163 458        |
| Rengöring ventilation, brandskydd      | 4 985            | 6 300            |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 897 334          | 967 361          |
| Elavgifter                             | 1 291 898        | 1 294 959        |
| Renhållning                            | 296 665          | 278 060          |
| Snöröjning                             | 177 482          | 287 538          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 67 073           | 43 597           |
| Fastighetsförsäkringar                 | 156 151          | 134 705          |
| Kabel-tv och bredband                  | 590 408          | 611 772          |
| Förvaltnings- och externa kostnader    | 534 144          | 559 839          |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 818 700</b> | <b>6 732 815</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                 | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningen har en man anställd. |                |                |
| Styrelse och mötesarvoden       | 76 000         | 71 500         |
| Löner och kostnadsersättningar  | 280 818        | 252 755        |
| Moms på fastighetsskötsel       | 80 316         | 70 903         |
| Sociala avgifter                | 113 502        | 106 438        |
| <b>Totalt</b>                   | <b>550 636</b> | <b>501 596</b> |

**Not 6 Räntekostnader**

|                | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 455 282        | 489 478        |
| <b>Summa</b>   | <b>455 282</b> | <b>489 478</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                       | 42 328 205        | 42 020 205        |
| Pågående arbete  | 49 130            | 0                 |
| Årets anskaffningar                                      | 0                 | 308 000           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärde                               | 42 377 335        | 42 328 205        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -22 966 205       | -21 473 223       |
| Årets avskrivning  | -934 259          | -1 492 982        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                      | -23 900 464       | -22 966 205       |
| Mark   | 3 497 000         | 3 497 000         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa bokfört värde</b>                               | <b>21 973 871</b> | <b>22 859 000</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                                 | 100 600 000       | 100 600 000       |
| Taxeringsvärde mark                                      | 44 600 000        | 44 600 000        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
|  | 145 200 000       | 145 200 000       |
| Fastighetens 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>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 6 612             | 10 643            |
| Årets anskaffningar                    | 80 454            | 0                 |
| Årets avskrivning                      | -20 121           | -4 031            |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>                           | <b>66 945</b>     | <b>6 612</b>      |

**Not 9 Bostadsrätter**

|                                 | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostadsrätt 319, Storgatan 56   | 13 299            | 13 299            |
| Bostadsrätt 320, Storgatan 56 A | 34 339            | 34 339            |
| Bostadsrätt 325, Storgaten 58 A | 82 704            | 82 704            |
| Bostadsrätt 326, Storgatan 58   | 24 908            | 24 908            |
| Bostadsrätt 327, Storgatan 58   | 18 377            | 18 377            |
| Bostadsrätt 328                 | 49 333            | 49 333            |
|                                 | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>                    | <b>222 960</b>    | <b>222 960</b>    |

**Not 10 Företagskostnader och upplupna intäkter**

|                        | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Com hem                | 43 491            | 43 292            |
| Mitt Sverige Vatten    | 79 017            | 59 029            |
| Pema vakt              | 7 930             | 11 895            |
| Riksnät internetaccess | 104 310           | 104 310           |
| <b>Summa</b>           | <b>234 748</b>    | <b>218 526</b>    |

**Not 11 Kassa och bankmedel**

|  | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto (ej utnyttjad checkräkningskredit, limit 2 000 000) | 2 103 918         | 1 156 055         |
| Nordea sparkonto företag   | 22 786            | 500 925           |
| Nordea fastränteplacering 3 mån  | 2 200 000         | 0                 |
| <b>Summa</b>   | <b>4 326 704</b>  | <b>1 656 980</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 2012-01-01</b>      | 3 534 119        | 6 611 035                          | 20 233                     | 507 318               | 10 672 705        |
| Avsättning till underhållsfond      |                  | 1 400 000                          | -1 400 000                 |                       | -                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                  | -900 000                           | 900 000                    |                       | -                 |
| Omföring av föregående års resultat |                  |                                    | 507 318                    | -507 318              | -                 |
| Årets resultat                      |                  |                                    |                            | 2 819 021             | 2 819 021         |
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b>      | <b>3 534 119</b> | <b>7 111 035</b>                   | <b>27 551</b>              | <b>2 819 021</b>      | <b>13 491 726</b> |

**Not 13 Fastighetslån**

|                            | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u>      | <u>Omsättes</u> |
|----------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Nordea                     | 4,45%        | 120 000                       | 440 000           | 2014-10-15      |
| Länsförsäkringar           | 2,69%        | 200 000                       | 2 100 000         | 2015-12-30      |
| Nordea                     | 4,89%        | 100 000                       | 2 650 000         | 2016-02-17      |
| Nordea                     | 3,65%        | 120 000                       | 1 200 000         | 2015-04-15      |
| Nordea                     | 3,73%        | 200 000                       | 2 600 000         | 2013-10-16      |
| SEB                        | 3,26%        | 40 000                        | 1 660 000         | 2013-12-28      |
| Nordea                     | 3,41%        | 775 500                       | 775 500           | rörlig ränta    |
| <b>Summa fastighetslån</b> |              | <b>1 555 500</b>              | <b>11 425 500</b> |                 |

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-1 555 500  
**9 870 000**

**Summa långfristig del**

h

**Not 14 Medlemmarnas underhållsfond**

|                         | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 91 382            | 91 382            |
| Uttag ur underhållsfond | -91 382           | 0                 |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b>          | <b>91 382</b>     |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                  | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt    | 29 609            | 28 173            |
| Sociala avgifter | 23 593            | 23 915            |
| Momsskuld        | 74 857            | 45 785            |
| <b>Summa</b>     | <b>128 059</b>    | <b>97 873</b>     |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader              | 892 201           | 577 025           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 503 800           | 925 769           |
| Upplupen fastighetsskatt        | 30 689            | 88 520            |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 426 690</b>  | <b>1 591 314</b>  |


**Not 17 Ställda säkerheter**


|                    | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 22 105 200        | 22 105 200        |
|                    | <b>22 105 200</b> | <b>22 105 200</b> |


**Not 18      Ansvarsförbindelser**

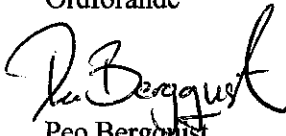
|                                  | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantiförbindelse Fastigo       | 6 255             | 6 676             |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>6 255</b>      | <b>6 676</b>      |


Sundsvall 2013- 04-25.

  
Bill Andersson  
Ordförande

  
Anitha Magnusson

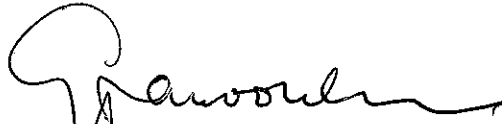
  
Lennart Andersson

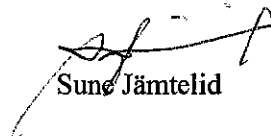
  
Peo Bergquist

  
Karin Slättman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 05- 03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

  
Sune Jämtelid

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldsmeden org. nr 789200-4180

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2012.

#### 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 revisionsssed i Sverige. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denna utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerat och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2012 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2012.

#### 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 revisionsssed 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.

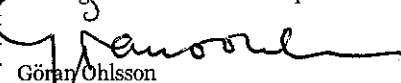
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

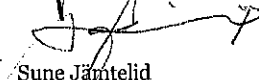
Sundsvall den 3 maj 2013

Örnings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor



Sune Jämtelid