

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

ORIGINAL

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 bebyggdes 1964. De senaste stadgarna är registrerade 2008-07-07. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 258 lägenheter och 41 lokaler. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58.

Total bostadsyta: 17 857 m²

Total lokalyta: 4 856 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren. I februari 2014 kommer försäkringen att flyttas till Länsförsäkringar.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson Anitha Magnusson K Lennart Andersson Karin Slättman Sten Fannberg	Ordförande Sekreterare Vice ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Stefan Jacobsson Anders Göransson	
Auktoriserad revisor Medlemsrevisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Sune Jämtelid Ann-Marie Sundqvist	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Britt-Marie Rosenholm	Sammanställande

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 17 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2013-05-21 och en extra föreningsstämma 2013-09-04.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	132	188	137	101	105
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm	kr	598	580	528	517	524
Driftskostnader per kvm	kr	331	326	321	331	304
Fastighetslån per kvm	kr	567	503	538	576	558
Genomsnittlig skuldränta	%	3,5	3,9	3,9	3,6	4,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetens tekniska skick

Under året har föreningen iordningställt 7 stycken lägenheter av tidigare uthyrda bostadsrättslokaler. Av dessa 7 har 4 stycken sålts under 2013. En av lägenheterna slutbetalades 2014 och ligger därför som en fordran i bokslutet. Resterande 3 lägenheter kommer att säljas under 2014. Vid räkenskapsårets utgång var övriga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 32 överlåtelser skett.

Av föreningens hyreslokaler, med en årshyra överstigande 5 000 kr, var 8 av 11 stycken uthyrda vid årets utgång.

De nya lägenheterna aktiveras till 100% och kommer att skrivas av under 50 år. Föreningen har även bytt ut belysningen i garagen till led-lampor vilket aktiveras till 70% med en avskrivningstid på 10 år.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	46 573
Årets resultat	2 010 344
	<hr/>
kronor	2 056 917

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	500 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	1 500 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	56 917
	<hr/>
kronor	2 056 917

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	13 249 999	13 253 597
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 669 909	-1 106 561
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-539 710	-574 615
Driftkostnader	4	-6 928 383	-6 818 701
Personalkostnader	5	-605 764	-550 636
Avskrivningar		-1 079 615	-954 380
Rörelseresultat		2 426 618	3 248 704
Ränteintäkter		27 252	25 599
Räntekostnader		-443 526	-455 282
Resultat efter finansiella poster		2 010 344	2 819 021
Årets vinst		2 010 344	2 819 021
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-500 000	-1 400 000
-Avsättning till fastighetens underhållsfond utöver budget		-1 500 000	-1 400 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		10 344	19 021

A h

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 261 607	21 973 870
Maskiner och inventarier	7	485 715	66 945
Summa anläggningstillgångar		30 747 322	22 040 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	130 342	222 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 336	23 658
Övriga kortfristiga fordringar		29 884	13 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	320 143	234 748
Övriga kortfristiga fordringar		662 400	0
		1 067 763	271 932
Kassa och bankmedel	10	2 927 120	4 326 704
Summa omsättningstillgångar		3 994 883	4 598 636
Summa tillgångar		34 872 547	26 862 411
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 866 152	3 534 119
Upplåtelseavgifter		2 406 349	0
Fastighetens underhållsfond		9 911 035	7 111 035
		16 183 536	10 645 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		46 573	27 552
Årets vinst		2 010 344	2 819 021
		2 056 917	2 846 573
Summa eget kapital		18 240 453	13 491 727
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	12 090 000	9 870 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	780 000	1 555 500
Leverantörsskulder		1 606 413	390 435
Övriga kortfristiga skulder	13	196 136	128 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 959 545	1 426 690
Summa kortfristiga skulder		4 542 094	3 500 684
Summa eget kapital och skulder		34 872 547	26 862 411
Ställda säkerheter	15	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser	16	5 299	6 255

h

Kassaflödesanalys	2013	2012
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	13 277 251	13 279 197
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-10 187 292	-9 505 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 089 959	3 773 402
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-795 831	-10 361
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 041 410	591 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	3 335 538	4 354 808
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	-9 300 074	-49 130
Maskiner och inventarier	-486 048	-80 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 786 122	-129 584
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda grundavgifter	424 651	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 406 349	0
Ökning/Minskning av långfristiga skulder	2 220 000	-1 555 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 051 000	-1 555 500
Årets kassaflöde	-1 399 584	2 669 724
Likvida medel vid årets början	4 326 704	1 656 979
Likvida medel vid årets slut	2 927 120	4 326 703

⊕ 4

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 2012 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 50 år. 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.

A h

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	10 677 879	10 361 573
Hysesintäkter	910 167	1 205 670
Hyror parkeringar	286 884	286 772
Hyror garage	404 202	399 532
Gemensamhetsel	725 642	768 711
Kabel-TV	192 480	193 020
Övriga intäkter	52 744	38 319
Summa	13 249 998	13 253 597

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	147 996	129 807
Målningsarbeten	3 096	8 646
Hissar	123 286	137 615
Elinstallationer	90 567	106 186
Tvättutrustning	42 245	9 993
Värmeinstallationer	40 029	14 866
Ventilations- och sanitetskostnad	122 281	117 862
Maskiner	13 623	0
Trädgårdsanläggning	32 201	42 520
Konsultarvoden	25 162	13 133
Parkeringar/garage	102 631	15 130
Försäkringsskador	425 683	7 532
	<hr/>	<hr/>
	1 168 800	603 290
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	179 764
Målningsarbeten	58 799	0
Hissar	9 301	8 804
Elinstallationer	71 114	204 117
Värmeinstallationer	50 987	0
Ventilation och sanitet	110 272	107 535
Parkering/garage	200 635	3 050
	<hr/>	<hr/>
	501 108	503 270
Summa	1 669 908	1 106 560

A H

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskötsel/städning entreprenad	386 915	400 882
Uppvärmningskostnad	2 462 020	2 401 678
Rengöring ventilation, brandskydd	59 188	4 985
Vatten- och avloppsavgifter	889 347	897 334
Elavgifter	1 240 207	1 291 898
Renhållning	293 922	296 665
Snöröjning	130 549	177 482
Förbrukningsinventarier/materiel	50 704	67 073
Fastighetsförsäkringar	160 955	156 151
Kabel-tv och bredband	594 480	590 408
Förvaltnings- och externa kostnader	643 413	534 144
Avgiftsförlust	16 684	0
Summa	6 928 384	6 818 700

Not 5 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Föreningen har en man anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	128 500	76 000
Löner och kostnadsersättningar	271 478	280 818
Moms på fastighetskötsel	82 986	80 316
Sociala avgifter	122 800	113 502
Totalt	605 764	550 636

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	42 328 204	42 328 204
Pågående arbete	87 055	49 130
Årets anskaffningar	9 262 149	0
Utgående anskaffningsvärde	51 677 408	42 377 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 900 464	-22 966 205
Årets avskrivning	-1 012 337	-934 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 912 801	-23 900 464
Mark	3 497 000	3 497 000
Summa bokfört värde	30 261 607	21 973 870

7 4

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Taxeringsvärde byggnader	104 400 000	100 600 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	44 600 000
	<hr/>	<hr/>
	155 600 000	145 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	132 000 000	122 000 000
Lokaler	23 600 000	23 200 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	87 066	6 612
Årets anskaffningar	486 048	80 454
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 114	87 066
Ingående avskrivningar	-20 121	0
Årets förändringar		
Årets avskrivningar	-67 278	-20 121
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 399	-20 121
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	485 715	66 945

Not 8 Bostadsrätter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
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
Bostadsrätt 326, Storgatan 58	0	24 908
Bostadsrätt 327, Storgatan 58	0	18 377
Bostadsrätt 328, Storgatan 58	0	49 333
	<hr/>	<hr/>
Summa	130 342	222 960

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	45 549	43 491
Mitt Sverige Vatten	0	79 017
Pema vakt	7 930	7 930
Riksnät internetaccess	104 310	104 310
Förvaltnings AB Castor	103 335	0
Tjänst i Kubik AB	59 019	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	320 143	234 748

ph

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nordea företagskonto (ej utnyttjad checkräkningskredit, limit 2 000 000)	757 224	2 103 918
Nordea sparkonto företag	2 169 896	22 786
Nordea fastränteplacering 3 mån	0	2 200 000
Summa	2 927 120	4 326 704

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	3 534 119	-	7 111 035	27 552	2 819 021	13 491 727
Avsättning till underhållsfond	-	-	2 800 000	-	-	- 1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-	- 1 400 000
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	2 819 021	-2 819 021	-
Försäljning Igäenheter	332 033	2 406 349	-	-	-	2 738 382
Årets resultat	-	-	-	-	2 010 344	2 010 344
Eget kapital 2013-12-31	3 866 152	2 406 349	9 911 035	46 573	2 010 344	18 240 453

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,45%	120 000	320 000	2014-10-15
Länsförsäkringar	2,66%	200 000	1 900 000	2015-12-30
Nordea	4,89%	100 000	2 550 000	2016-02-17
Nordea	3,65%	120 000	1 080 000	2015-04-15
Nordea	2,55%	125 000	2 418 750	2015-09-16
SEB	2,18%	40 000	1 620 000	2014-12-28
Länsförsäkringar	3,19%	75 000	2 981 250	2018-06-30
Summa fastighetslån		780 000	12 870 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del -780 000

12 090 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	51 375	29 609
Sociala avgifter	30 794	23 593
Momsskuld	113 966	74 857
Summa	196 135	128 059

+ 4

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna kostnader	889 381	892 201
Förutbetalda hyror och avgifter	1 070 164	503 800
Upplupen fastighetsskatt	0	30 689
Summa	1 959 545	1 426 690

Not 15 Ställda säkerheter


	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	22 105 200	22 105 200

Not 16 Ansvarsförbindelser

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	5 299	6 255
Summa ansvarsförbindelser	5 299	6 255

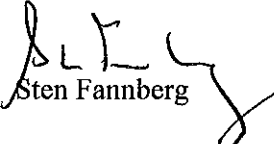
Sundsvall 2014-04-28


Bill Andersson
Ordförande


Anitha Magnusson



Lennart Andersson

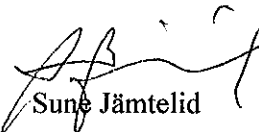

Karin Slättman


Sten Fannberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-06

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 2013.

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. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denna utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Guldsmedens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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.

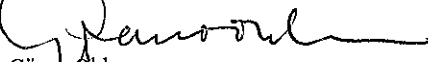
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 6 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor



Sune Jämtelid

Revisor