

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Guldsmeden 7, 8, 9 och 12 bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1960-01-07. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 259 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 30 lokaler varav 22 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt, dessutom finns 35 extraförråd för uthyrning. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58.

På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 57 kallgarageplatser och 114 varmgarageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kokvrå
54 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kokvrå
58 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 18 283 m²

Total lokalyta inkl garage: 6 918 m²

Av föreningens hyreslokaler, med en årshyra överstigande 5 000 kr, var 7 av 10 stycken uthyrda vid årets utgång.

Föreningens fastighet har varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetens tekniska skick

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 15 åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd med även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Dörrbyte (2004), hissrenoveringar (2005-2009), bredband/telefoni (2006), renovering av tvättstugor (2008-2011). Därutöver har sju nya lägenheter byggts från tidigare lokaler (2013).

Förvaltning

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

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året avslutat arbetet med relining av fastighetens avloppsstammar. Projektet bokförs som periodiskt underhåll och kostnaden kommer att balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll. Den totala kostnaden i år uppgick till 5 539 220 kr (total kostnad för projektet är 10 995 220 kr). Övrigt periodiskt underhåll har framför allt bestått av byte av undercentral för fjärrvärmens till en kostnad av 1 102 270 kr men också genomförande av SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Prioriterade underhållsarbeten under 2016 är: Målning av garage samt belysning, Storgatan 58, separering av dag- och spillvatten i garage, Storgatan 52, ny styr- och reglerutrustning, uppfräschning av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 38 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bill Andersson	Ordförande
	Anitha Magnusson	Sekreterare
	K Lennart Andersson	Vice ordförande
	Karin Slättman	Ledamot
	Sten Fannberg	Ledamot
Suppleant	Mathias Otmalm	
	Anders Göransson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden. 2015-12-10 hölls en extra föreningsstämma för att för andra gången besluta att anta nya stadgar.

Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Medlemsrevisor	Sune Jämtelid	Ordinarie
	Ann-Marie Sundqvist	Suppleant
Valberedning	Margaretha Sundsten	Sammankallande
	Kenneth Bodin	
	Pernilla Nylén	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-07-07. Föreningen antog nya stadgar vid extra föreningsstämma 2015-12-10 vilka registrerades hos Bolagsverket 2016-01-13.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	13 741	13 684	13 250		
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 054	-3 853	2 010		
Kassalikviditet	%	90	108	132	188	137
Soliditet	%	40	52	52		
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm	kr	613	626	598	580	528
Driftskostnader per kvm	kr	639	691	331	326	321
Fastighetslån per kvm	kr	694	523	567	503	538
Genomsnittlig skuldränta	%	2,7	3,3	3,5	3,9	3,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

KASSAFLÖDE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Likvida medel vid årets början	2 086 514	2 927 120
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	13 741 367	13 683 753
Finansiella intäkter	59	7 994
Ökning av föreningens lån	4 095 560	0
Grundavgifter	0	381 098
Upplåtelseavgifter	0	2 159 552
Förändring korta fordringar	-9 273	532 668
	17 827 713	16 765 065
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-16 134 724	-15 849 111
Finansiella kostnader	-376 087	-405 974
Värdehöjande installationer	0	-225 174
Minskning av föreningens lån	0	-878 750
Förändring av korta skulder	-428 272	-246 662
	-16 939 083	-17 605 671
Likvida medel vid årets slut	2 975 144	2 086 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	888 630	-840 606

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	56 917
Årets resultat	-4 053 591
	<hr/>
	kronor -3 996 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	500 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-4 553 591
Balanseras i ny räkning	56 917
	<hr/>
	kronor -3 996 674

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 741 367	13 683 753
Summa rörelseintäkter		13 741 367	13 683 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 821 561	-14 449 528
Övriga externa kostnader		-739 655	-805 536
Personalkostnader	4	-573 508	-594 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 206	-1 289 410
Summa rörelsekostnader		-17 418 930	-17 138 521
Rörelseresultat		-3 677 563	-3 454 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	7 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 087	-405 974
Summa finansiella poster		-376 028	-397 980
Resultat efter finansiella poster		-4 053 591	-3 852 748
Årets resultat		-4 053 591	-3 852 748

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 042 558	29 262 068
Maskiner och inventarier	6	356 323	421 019
Summa materiella anläggningstillgångar		28 398 881	29 683 087
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	130 342	130 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 342	130 342
Summa anläggningstillgångar		28 529 223	29 813 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		219	422
Övriga fordringar		12 624	12 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		531 525	522 108
Summa kortfristiga fordringar		544 368	535 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 975 144	2 086 513
Summa kassa och bank		2 975 144	2 086 513
Summa omsättningstillgångar		3 519 512	2 621 608
Summa tillgångar		32 048 735	32 435 037

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 247 250	4 247 250
Upplåtelseavgifter		4 565 901	4 565 901
Fond för yttre underhåll		8 058 287	11 911 035
Summa bundet eget kapital		16 871 438	20 724 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 917	56 917
Årets förlust		-4 053 591	-3 852 748
Summa fritt eget kapital		-3 996 674	-3 795 831
Summa eget kapital		12 874 764	16 928 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 306 810	11 211 250
Summa långfristiga skulder		15 306 810	11 211 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	799 680	660 000
Leverantörsskulder		675 683	1 743 851
Skatteskulder		28 560	44 705
Övriga skulder	11	87 586	101 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 275 652	1 745 079
Summa kortfristiga skulder		3 867 161	4 295 432
Summa eget kapital och skulder		32 048 735	32 435 037
Ställda säkerheter	12	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser	13	2 423	2 308

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

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 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	11 202 868	11 171 442
Hysesintäkter	849 854	859 287
Hyror parkeringar	281 740	274 604
Hyror garage	513 145	493 969
Gemensamhetsel	639 480	644 323
Kabel-TV	191 760	191 580
Övriga intäkter	62 520	48 549
Summa	13 741 367	13 683 754

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	1 052 312	1 400 665
Periodiskt underhåll	7 127 330	6 455 815
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	473 895	437 730
Uppvärmningskostnad	2 313 868	2 319 213
Rengöring ventilation, brandskydd	0	4 299
Vatten- och avloppsavgifter	864 557	875 858
Elavgifter	1 228 168	1 257 411
Renhållning	300 973	292 737
Snöröjning	86 919	59 683
Förbrukningsinventarier/materiel	62 440	47 923
Fastighetsförsäkringar	158 731	152 081
Kabel-tv och bredband	604 376	604 646
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	547 993	541 467
Summa	14 821 562	14 449 528

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelse och mötesarvoden	108 500	127 000
Löner och kostnadsersättningar	269 758	275 469
Moms på fastighetsskötsel	77 786	81 753
Sociala avgifter	117 464	109 825
Totalt	573 508	594 047

Föreningen har under året haft en person anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 902 583	51 590 353
Årets anskaffningar	0	312 230
Utgående anskaffningsvärde	51 902 583	51 902 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 137 515	-24 912 801
Årets avskrivning	-1 219 510	-1 224 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 357 025	-26 137 515
Mark	3 497 000	3 497 000
Summa bokfört värde	28 042 558	29 262 068
Taxeringsvärde byggnader	104 400 000	104 400 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	51 200 000
	155 600 000	155 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	23 600 000	23 600 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	573 114	573 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 114	573 114
Ingående avskrivningar	-152 095	-87 399
Årets förändringar	-64 696	-64 696
Årets avskrivningar	-64 696	-64 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 791	-152 095
Summa bokfört värde	356 323	421 019

Not 7 Bostadsrätter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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
Summa	130 342	130 342

Not 8 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto (ej utnyttjad checkräkningskredit, limit 1 700 000)	2 919 596	1 280 965
Nordea sparkonto företag	55 548	805 548
Summa	2 975 144	2 086 513

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	3 866 152	2 406 349	11 911 035	56 917	-3 852 748	14 387 705
Avsättning till fond för yttre underhåll		-	500 000	-500 000	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-4 352 748	4 352 748	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	-3 852 748	3 852 748	-
Försäljning lägenheter	381 098	2 159 552	-	-	-	2 540 650
Årets resultat	-	-	-	-	-4 053 591	-4 053 591
Belopp vid årets utgång	4 247 250	4 565 901	8 058 287	56 917	-4 053 591	12 874 764

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,80%	93 000	860 250	3 månader
Nordea	0,76%	125 000	2 168 750	3 månader
Nordea	4,89%	100 000	2 350 000	2016-02-17
SEB	1,04%	40 000	1 540 000	2018-03-28
Länsförsäkringar	3,19%	75 000	2 812 500	2018-06-30
Nordea	1,50%	200 000	1 500 000	2018-11-21
Länsförsäkringar	1,34%	<u>166 680</u>	<u>4 874 990</u>	2020-03-30
Summa fastighetslån		799 680	16 106 490	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-799 680
15 306 810

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	56 877	48 606
Sociala avgifter	24 873	24 823
Momsskuld	5 836	28 368
Summa	87 586	101 797

Not 12 Ställda säkerheter


	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	22 105 200	22 105 200

Not 13 Ansvarsförbindelser

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	2 423	2 308
Summa ansvarsförbindelser	2 423	2 308

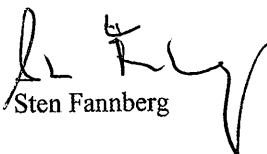
Sundsvall 2016-03-18


Bill Andersson
Ordförande


Anitha Magnusson



K. Lennart Andersson

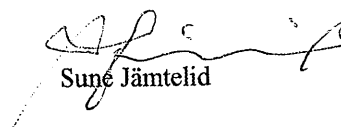

Karin Slättman


Sten Fannberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-06

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 2015.

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.

Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Guldsmedens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden för år 2015.

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.

Revisorernas 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.

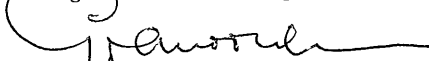
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

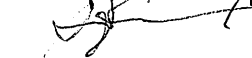
Sundsvall den 6 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor



Sune Jämtelid

Revisor