

Brf Guldsmeden
Org nr 789200-4180

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. 2 lokaler varav en upplåts med bostadsrätt och en med hyresrätt. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 259 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 40 lokaler varav 22 upplåts med bostadsrätt och 18 med hyresrätt. Fastigheten är belägen på Storgatan 52-58. På fastigheten finns även 173 utvändiga parkeringsplatser, 52 kallgarageplatser och 171 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: 17 857 m²

Total lokalyta: 4 856 m²

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

Föreningens fastigheter har fr.o.m. februari 2014 varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De tre återstående nya lägenheterna har sålts under året.

Under räkenskapsåret har ett nytt grovsophus byggts till en kostnad av 312 230 kr. Hela kostnaden aktiveras och kommer att skrivas av under 20 år.

J.S

Föreningen har under året genomfört 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 5 456 002 kr, projektet kommer att fortgå under våren 2015. Övrigt periodiskt underhåll har framför allt varit byte av garagportar, målning av garage samt uppförande av sandficka. Under året har en hemsida arbetats fram i samarbete med Castor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Reliningen av avloppsstammarna i källare och garage fortsätter under våren och räknas vara klart till sommaren. Föreningen kommer under våren att uppta ett lån på 5 Mkr för att finansiera reliningprojektet.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 32 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-20 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Medlemsrevisor	Sune Jämtelid Ann-Marie Sundqvist	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Margaretha Sundsten Kenneth Bodin Britt-Marie Rosenholm	Sammanställande

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-07-07.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	13 684	13 250			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 853	2 010			
Kassalikviditet	%	108	132	188	137	101
Soliditet	%	52	52			
Årsavgift bostadsrätter genomsnitt per kvm	kr	626	598	580	528	517
Driftskostnader per kvm	kr	691	331	326	321	331
Fastighetslån per kvm	kr	523	567	503	538	576
Genomsnittlig skuldränta	%	3,3	3,5	3,9	3,9	3,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogandestår följande medel:

Balanserat resultat	56 917
Årets resultat	-3 852 748
	<hr/>
kronor	-3 795 831

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
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	-4 352 748
Balanseras i ny räkning	56 917
	<hr/>
kronor	-3 795 831

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 683 753	13 249 554
Övriga intäkter		0	445
Summa rörelseintäkter		13 683 753	13 249 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 449 528	-8 495 603
Övriga externa kostnader		-805 536	-642 399
Personalkostnader	4	-594 047	-605 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 410	-1 079 615
Summa rörelsekostnader		-17 138 521	-10 823 381
Rörelseresultat		-3 454 768	2 426 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 994	27 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 974	-443 526
Summa finansiella poster		-397 980	-416 274
Resultat efter finansiella poster		-3 852 748	2 010 344
Årets resultat		-3 852 748	2 010 344

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 262 068	30 261 607
Maskiner och inventarier	6	421 019	485 715
Summa materiella anläggningstillgångar		29 683 087	30 747 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	130 342	130 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 342	130 342
Summa anläggningstillgångar		29 813 429	30 877 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		422	55 336
Övriga fordringar		12 565	692 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		522 108	320 143
Summa kortfristiga fordringar		535 095	1 067 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 086 513	2 927 120
Summa kassa och bank		2 086 513	2 927 120
Summa omsättningstillgångar		2 621 608	3 994 883
Summa tillgångar		32 435 037	34 872 547

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 247 250	3 866 152
Upplåtelseavgifter		4 565 901	2 406 349
Fond för yttre underhåll		11 911 035	9 911 035
Summa bundet eget kapital		20 724 186	16 183 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 917	46 573
Årets resultat		-3 852 748	2 010 344
Summa fritt eget kapital		-3 795 831	2 056 917
Summa eget kapital		16 928 355	18 240 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 211 250	12 090 000
Summa långfristiga skulder		11 211 250	12 090 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	660 000	780 000
Leverantörsskulder		1 743 851	1 606 413
Övriga skulder	11	101 797	196 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 789 784	1 959 545
Summa kortfristiga skulder		4 295 432	4 542 094
Summa eget kapital och skulder		32 435 037	34 872 547
Ställda säkerheter	12	22 105 200	22 105 200
Ansvarsförbindelser	13	2 308	5 299

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	11 171 442	10 677 879
Hysesintäkter	859 287	910 167
Hyror parkeringar	274 604	286 884
Hyror garage	493 969	404 202
Gemensamhetsel	644 323	725 642
Kabel-TV	191 580	192 480
Övriga intäkter	48 549	52 299
Summa	13 683 754	13 249 553

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	1 400 665	1 168 799
Periodiskt underhåll	6 455 815	501 110
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	437 730	386 913
Uppvärmningskostnad	2 319 213	2 462 021
Rengöring ventilation, brandskydd	4 299	59 188
Vatten- och avloppsavgifter	875 858	889 347
Elavgifter	1 257 411	1 240 207
Renhållning	292 737	293 922
Snöröjning	59 683	130 549
Förbrukningsinventarier/materiel	47 923	50 704
Fastighetsförsäkringar	152 081	161 969
Kabel-tv och bredband	604 646	594 480
Avgiftsförlust	0	16 684
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	541 467	539 710
Summa	14 449 528	8 495 603

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelse och mötesarvoden	127 000	128 500
Löner och kostnadsersättningar	275 469	271 478
Moms på fastighetsskötsel	81 753	82 986
Sociala avgifter	109 825	122 800
Totalt	594 047	605 764

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 590 353	42 328 204
Pågående arbete	0	87 055
Årets anskaffningar	312 230	9 262 149
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	51 902 583	51 677 408
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 912 801	-23 900 464
Årets avskrivning	-1 224 714	-1 012 337
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 137 515	-24 912 801
Mark	3 497 000	3 497 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	29 262 068	30 261 607
Taxeringsvärde byggnader	104 400 000	104 400 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	51 200 000
	<hr/>	<hr/>
	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>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	573 114	87 066
Årets anskaffningar	0	486 048
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 114	573 114
Ingående avskrivningar	-87 399	-20 121
Årets förändringar		
Årets avskrivningar	-64 696	-67 278
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 095	-87 399
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	421 019	485 715

Not 7 Bostadsrätter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Nordea företagskonto (ej utnyttjad checkräkningskredit, limit 2 000 000)	1 280 965	757 224
Nordea sparkonto företag	805 548	2 169 896
Summa	2 086 513	2 927 120

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	9 911 035	46 573	2 010 344	18 240 453
Avsättning till fond för yttre underhåll		-	2 000 000	-2 000 000	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	2 010 344	-2 010 344	-
Försäljning lägenheter	381 098	2 159 552	-	-	-	2 540 650
Årets resultat	-	-	-	-	-3 852 748	-3 852 748
Belopp vid årets utgång	4 247 250	4 565 901	11 911 035	56 917	-3 852 748	16 928 355

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,89%	100 000	2 450 000	2016-02-17
Nordea	3,65%	120 000	960 000	2015-04-15
Nordea	2,55%	125 000	2 293 750	2015-09-16
SEB	2,18%	40 000	1 580 000	3 mån
Länsförsäkringar	2,66%	200 000	1 700 000	2015-12-30
Länsförsäkringar	3,19%	75 000	2 887 500	2018-06-30
Summa fastighetslån		660 000	11 871 250	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-660 000
11 211 250

Not 11 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	48 606	51 375
Sociala avgifter	24 823	30 794
Momsskuld	28 368	113 966
Summa	101 797	196 135




Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ställda säkerheter	22 105 200	22 105 200
	22 105 200	22 105 200

Not 13 Ansvarsförbindelser

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Garantiförbindelse Fastigo	2 308	5 299
Summa ansvarsförbindelser	2 308	5 299


Sundsvall 2015-04-21


  
Bill Andersson Anitha Magnusson K Lemmárt Andersson
Ordförande

 
Karin Slättman Sten Fannberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

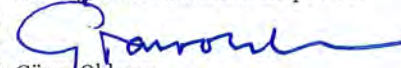
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

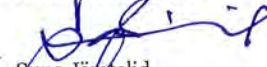
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 29 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor


Sune Jänttelid
Revisor