





HSB BRF GJUTAREN 29

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 26 april 2016 kl. 19.00

Plats: Filadelfia kyrkan – Mariasalen/Slottsvåningen ingång genom Caféet

DAGORDNING

1 Stämmans öppnande
2 Val av stämmoordförande
3 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4 Godkännande av röstlängd
5 Fastställande av dagordning
6 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7 Fråga om kallelse behörigen skett
8 Styrelsens årsredovisningar
9 Revisorernas berättelse
10 Beslut i anledning av resultaträkningen och balansräkningen
11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principerna för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
15 Val av revisorer och suppleant
16 Val av valberedning
17 Erforderligt val av representation i HSB
18 Motion om sophantering
19 Stämmans avslutning

På föreningsstämman har varje medlen en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Välkomna!
Styrelsen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GJUTAREN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 29 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	159	6864
Bostadsrätter under byggnation	18	1520(prel. Uppgift)
Totalt	177	
Hyresrätter	0	0
Lokaler	12	3096

Föreningens fastighet är byggd 1927. Värdeår är 1977.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. 2016 byter vi försäkringsbolag till Folksam. Styrelseansvarsförsäkring tecknas i AIG.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i någon samfällighet/gemensamhetsanläggning

Till förvaltningen knutna personer och företag

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till Centraliserad fastighetsförvaltning, både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning.
Fastighetsskötseln hanteras enligt avtal av Åkerlunds Fastighetsservice AB och avtal avseende trappstädning finns med Tarjas Städ AB.
Catharina Forslund, förvaltare hos HSB, har fungerat som vicevärd.
HSB mark sköter sommar- och vinterunderhåll av gårdarna. Styrelsen har rullande veckojour under vintern för att kontrollera snö- och isläget på taken.
Föreningen har också en trädgårdsgrupp som består av Christina Jägerbäck, Kaija Mustalampi, Sten Mannerquist, Emanuel Fors och Roise Haiden

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter
Under året(från och med 3:dje kvartalet) har årsavgifterna sänkts med 30 %. Inga förändringar är planerade för 2016.

Genomfört och planerat underhåll
Under 2015 har hela källarplanet renoverats och inretts för lägenhetsförråd. Renoveringen har omfattat avlopp, värme, belysning och ytskikt.
Alla horisontella avloppsrör i garaget har bytts.
Vi hade en stor avloppsläcka i tvättstugegången som åtgärdades.
Elsystemet i Norrmalms El:s lokaler har renoverats.
Belysningen har bytts ut i 85A och 1A.
Arbetet med att byta en läckande avloppsstam hos frisören inleddes i slutet av december.
Ett nytt gårdshus har byggts på stora gården, huset inrymmer lägenhetsförråd till de nya vindslägenheterna samt ett fastighetsförråd för trädgårdsredskap mm.
Stora gården har fått nya blomlådor och nya cykelskjul.
Garagenedfartens tak har belagts med sedumtak.
Installation av hissar i de uppgångar som saknar hiss inleddes under hösten 2015, arbetet beräknas vara klart under hösten 2016.
110 st lägenhetsytterdörrar byttes under hösten 2015. Skälet till bytet är att brandklassade lägenhetsdörrar krävs för att få bygglov på vinden. De medlemmar som tidigare själva bekostat byte till brandklassad dörr kommer att få kontantersättning med 80 % av vad föreningen betalat för de nya dörrarna. Beslutet att byta dessa dörrar skulle ha tagits på en stämma. Tyvärr missades denna beslutspunkt vid de två stämmorna som hölls inför vindförsäljningen. I samband med detta installerades postboxar i entréplanen samt tidningshållare utanför respektive ytterdörr.
Planering för byggnation av ytterligare lägenhetsbalkonger pågår.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
2016	Yttertaket	Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet. I samband med en besiktning inför vindsbyggnationen befanns stora delar yttertaket vara i dåligt skick.
2016	Långa gården	Dränering och helt nytt ytskikt på grund av läckage till källarplanet.
2016	Dörrar	Utbyte och komplettering av ytterdörrar och källardörrar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
1984	Avlopp, vatten, el	Byte av stammar
1998	Fasaden	Renovering
2000	Stora gården	Nytt gårdsbjälklag
2009	Fläktar	Installation av 41 st lågenergifläktar
2010-11	Golvbjälklag	Omgjutning av golvbjälklag i garaget och skoaffären
2013	Fönster	Byte av fönster
2014	Avlopp	Stamspolning
2014	Kungsbalkong	Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan
2014-15	Tvättstuga	Ny tvättstuga 85A
2015	Lås	Installation av porttelefon och kodlåssystem
2014-15	Ventilation	Installation av ventialtionsdon, injustering och rensning för att erhålla en godkänd OVK.

Övriga väsentliga händelser
2015-02-24 blev bygglovsansökan för vindsinredningen godkänd av Stadsbyggnadskontoret. I och med detta och att Hovrätten i början året gett föreningen rätt att flytta lägenhetsförråden kunde nu Savana formellt tillträda vinden. I och med att Savana tillträdde vinden betalde de också 80 % av den beräknade köpeskillingen minus de som vi skall betala för hissarna. När vindslägenheterna är uppmätta och klara kommer resterande köpeskilling att utbetalas till oss. För föreningen blev det nu mycket bråttom med att få de nya förråden i källaren klara. Till slut gick allting bra och de flesta medlemmarna flyttade ut ur vindsförråden på utsatt tid. Byggstart på vinden skedde 2015-10-01.

I början av 2016 skall vi förhandla med många av våra lokalhyresgäster om ny hyra.
Garantibesiktning av golvbjälklag i Barnskobutikens lager har genomförts.
Garantibesiktning av golvbjälklaget i garaget har genomförts.

Lägenhetsbesiktningen 2011
Ett mindre antal lägenheter återstår fortfarande med brister som skall åtgärdas. Lägenhetsinnehavarna har fått en slutlig tidpunkt när bristerna skall vara åtgärdade.

En medlem som säljer sin lägenhet måste, om inte alla anmärkningar är åtgärdade, till köpekontraktet bifoga rapporten från besiktningen 2011 undertecknad av både säljare och köpare. Detta för att föreningen skall veta vem som ansvarar för att nödvändiga åtgärder blir genomförda.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Vid stämman deltog 40 medlemmar och 4 medlemmar lämnade fullmakt.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pär-Johan Sandberg	Ordförande
David Czernik	Vice Ordförande
Inga-Lill Wennberg	Ledamot, sekreterare
Raoul Cannerfelt	Ledamot
Tony Löf	Ledamot
Sophie Westermark	Ledamot
Ying Zhao	Ledamot
Henrik Jakobsen	HSB-ledamot fr o m 2015-08-11
Royem Moshin	HSB-ledamot t o m 2015-08-11
Katarina Grönwall	Suppleant
Lisa Johansson	Suppleant
Cecilia Lindahl	Suppleant
Ingen suppleant utsedd av HSB	

Styrelsens ledamöter väljs på 2 år. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Raoul Cannerfelt samt suppleanterna som alltid väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 19 (17) protokollförda styrelsemöten.

Vidare har styrelsemedlemmar haft ett stor antal icke protokollförda arbetsmöten med anledning av vindsbyggnationen.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Pär-Johan Sandberg, Inga-Lill Wennberg, David Czernik och Ying Zhao.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Therese Svensson	Föreningsvald ordinarie
Mattias Almeflo	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Anne-Charlotte Johansson (sammankallande) och Kaija Mustalampi.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-04-16.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 234 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 46(26) överlåtelser skett, inkl 9 vindslägenheter. 22(12) tillstånd till andrahandsuthyrningar har lämnats

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 351	7 085	6 534	6 348	6 182
Resultat efter finansiella poster	-3 144	1 389	932	924	572
Årsavgift*, kr/kvm	412	484	484	484	484
Drift, kr/kvm**	395	354	375	357	367
Belåning, kr/kvm	437	2 109	2 146	1890	2 212
Soliditet, %	36	49	53	54	50

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 208 338
Årets resultat	- 3 143 990
	7 064 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	333 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 141 875
Balanserat resultat	7 873 223
	7 064 348

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Resultaträkning		**2015-01-01 2015-12-31**	**2014-01-01 2014-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 351 084	7 084 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 935 423	-3 528 468
Övriga externa kostnader	Not 3	-360 474	-177 442
Planerat underhåll		-3 639 137	-314 032
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 559	-261 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 930	-988 409
Summa rörelsekostnader		-9 296 522	-5 269 690
Rörelseresultat		**-2 945 439**	**1 814 988**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 549	3 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-200 100	-429 161
Summa finansiella poster		-198 551	-425 799
Årets resultat		**-3 143 990**	**1 389 189**

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	36 948 338	33 381 282
Inventarier och maskiner	Not 8	697 445	784 625
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 891 438	1 416 331
		41 537 221	35 582 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 537 721	35 582 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		51 467	448 029
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 502 910	411 512
Övriga fordringar	Not 11	63 395	64 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 554	241 907
		1 773 326	1 166 185
Kassa och bank	Not 13	6 229 874	4 611 740
Summa omsättningstillgångar		8 003 200	5 777 925
Summa tillgångar		**49 540 921**	**41 360 664**

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		259 107	259 107
Upplåtelseavgifter		8 532 943	8 532 943
Yttre underhållsfond		1 141 875	1 122 907
		9 933 925	9 914 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 208 338	8 838 117
Årets resultat		-3 143 990	1 389 189
		7 064 348	10 227 306
Summa eget kapital		16 998 273	20 142 263
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 970 000	14 218 606
		2 970 000	14 218 606
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	30 000	254 596
Leverantörsskulder		303 955	408 730
Fond för inre underhåll		101 899	101 899
Övriga skulder	Not 17	25 583 539	5 117 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 553 256	1 117 255
Summa skulder		29 572 648	6 999 795
Summa skulder		32 542 648	21 218 401
Summa eget kapital och skulder		**49 540 921**	**41 360 664**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		24 880 000	26 120 000
Summa ställda säkerheter		**24 880 000**	**26 120 000**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 143 990	1 389 189
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 090 930	988 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 053 060	2 377 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	484 256	-543 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 797 450	4 643 599
Kassaflöde från löpande verksamhet	21 228 646	6 477 866
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 045 913	-2 676 185
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-871 805
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 045 913	-3 547 990
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-11 473 202	-254 596
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 473 202	-254 596
Årets kassaflöde	**2 709 532**	**2 675 280**
Likvida medel vid årets början	**5 023 253**	**2 347 973**
Likvida medel vid årets slut	**7 732 784**	**5 023 253**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 830 472	3 325 464
	Årsavgifter vatten	233	0
	Hyror	3 343 313	3 387 459
	Övriga intäkter	346 100	451 987
	Bruttoomsättning	6 520 118	7 164 910
	Avgifts- och hyresbortfall	-171 906	-80 232
	Avsatt till inre fond	2 872	0
		6 351 084	**7 084 678**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	589 123	359 130
	Reparationer	585 808	453 188
	El	126 627	132 671
	Uppvärmning	1 220 517	1 202 184
	Vatten	148 177	172 691
	Sophämtning	131 131	113 470
	Fastighetsförsäkring	109 004	99 514
	Kabel-TV och bredband	67 236	97 290
	Fastighetsskatt	399 637	394 946
	Förvaltningsarvoden	402 394	426 503
	Övriga driftskostnader	155 769	76 882
		3 935 423	**3 528 468**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	117 021	84 412
	Hyror och arrenden	0	3 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 962	11 305
	Administrationskostnader	76 072	8 513
	Extern revision	12 765	13 467
	Konsultkostnader	8 405	10 545
	Medlemsavgifter	46 250	45 800
		360 474	**177 442**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	206 001	206 000
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	6 000	0
	Sociala avgifter	54 558	51 339
		270 559	**261 339**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	299	1 520
	Ränteintäkter skattekonto	566	0
	Övriga ränteintäkter	684	1 842
		1 549	**3 362**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	189 380	428 096
	Övriga räntekostnader	10 720	1 065
		200 100	**429 161**

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	44 927 837	39 408 350
	Anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
	Årets investeringar	4 570 806	5 519 487
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 877 393**	**45 306 587**
	Ingående avskrivningar	-11 925 305	-11 024 076
	Årets avskrivningar	-1 003 750	-901 229
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 929 055**	**-11 925 305**
	Utgående bokfört värde	**36 948 338**	**33 381 282**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Summa taxeringsvärde	**186 200 000**	**186 200 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	871 805	0
	Årets investeringar	0	871 805
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**871 805**	**871 805**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-87 180	0
	Årets avskrivningar	-87 180	-87 180
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-174 360**	**-87 180**
	Bokfört värde	**697 445**	**784 625**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 416 331	4 259 633
	Årets investeringar	7 045 913	0
	Omklassificering	-4 570 806	-2 843 302
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 891 438**	**1 416 331**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	2 792	0
	Skattefordran	60 603	64 737
		63 395	**64 737**

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	155 554	241 907
	155 554	**241 907**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank

Nordea specialkonto	111 740	111 740
Nordea företagskonto	6 118 134	4 500 000
	6 229 874	**4 611 740**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	259 107	8 532 943	1 122 907	8 838 117	1 389 189
Resultatdisposition			18 968	1 370 221	-1 389 189
Resultatdisposition enl styrelse					
Årets resultat					-3 143 990
Belopp vid årets slut	**259 107**	**8 532 943**	**1 141 875**	**10 208 338**	**-3 143 990**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788565840	4,95%	2016-02-17	3 000 000	30 000
				3 000 000	**30 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 970 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	2 850 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	30 000	254 596

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	100 068	100 068
Momsskuld	172 354	150 194
Övriga kortfristiga skulder/vindförsäljning	25 311 117	4 867 053
	25 583 539	**5 117 315**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 413	54 058
Förutbetalda hyror och avgifter	483 899	677 406
Säkerhetsdörrar	2 000 000	0
Övriga upplupna kostnader	1 035 944	385 791
	3 553 256	**1 117 255**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter	**2015-12-31**	**2014-12-31**

Stockholm, den 1/3-16

Carolyn Zhao

David Czernik

Inga-Lill Wennberg

Pär-Johan Sandberg

Raoul Cannerfelt

Royem Mohsin

Sophie Westermark

Tony Sebastian Löf

Henrik Jakobsen

Vår revisionsberättelse har 2016-03-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Hell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutaren i Stockholm, org.nr. 702000-7642

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Stockholm 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutaren i Stockholm 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

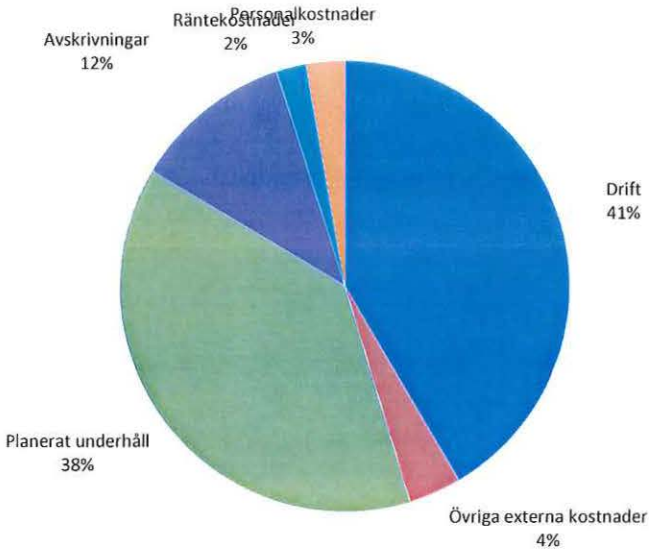
Stockholm 2016-03-07

Therese Svensson
Av föreningen vald revisor

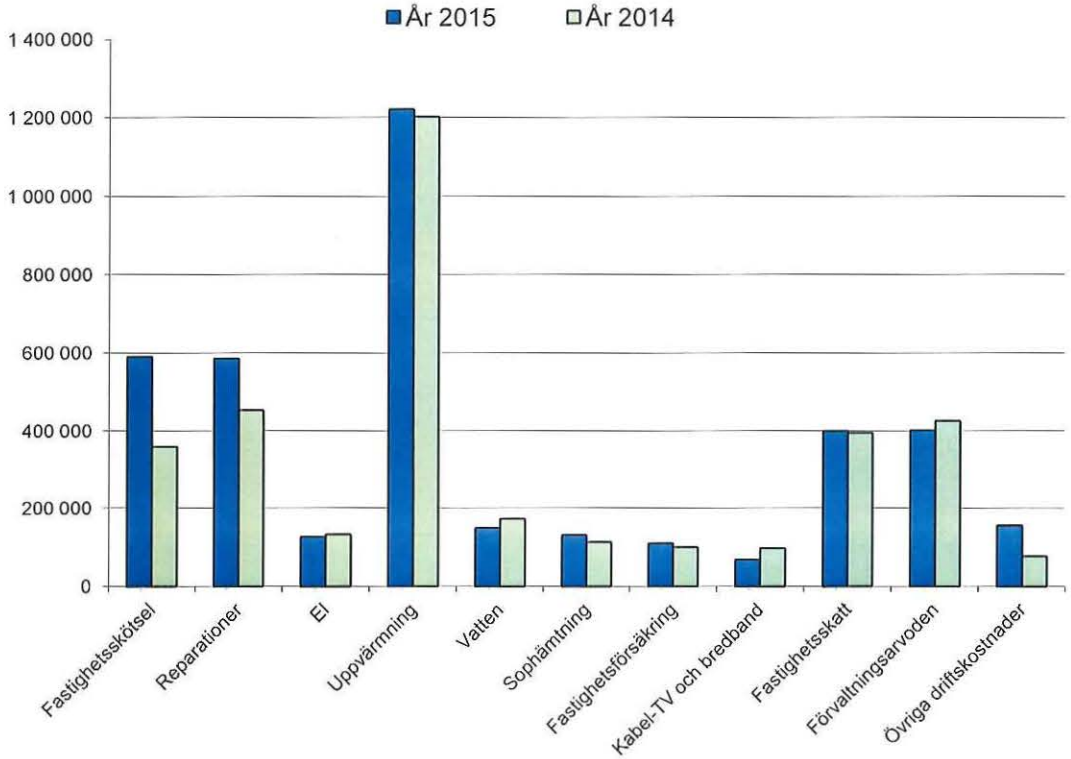
Joakim Hell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion

till Brf Gjutaren, Stockholm avseende

omhändertagande av organiskt avfall.

Bakgrund

En stor del av hushållsoporna utgörs av komposterbart organiskt avfall (82 kg /person och år enligt

http://www.avfallsverige.se/avfallshantering/biologisk-aatervinning/).

Stora miljövinster finns att hämta genom att källsortera detta avfall och utnyttja det för produktion av biogas och jordförbättringsmedel.

Stockholms stad erbjuder separat avhämtning av organiskt avfall. Man ansöker om denna service på blanketten

http://www.stockholm.se/-/Blanketter/Blanketter-G-N/#listrad_Kompostering---flerfamiljshus-storkok-restauranger-lunchrum-livsmedelsbutiker

Anmälan kostar 3150 kr

http://www.stockholm.se/ByggBo/Leva-Miljovanligt/Kompostering/

När nu stora förändringar ändå sker i fastigheten och problem med för tunga sopkärl upprepade gånger påtalas, kan det vara en lämplig tidpunkt att införa källsortering av organiskt avfall i vår förening.

Förslag

Vi föreslår därför att styrelsen undersöker möjligheten att införa ett separat avfallskärl för organsikt avfall och ansöker om att få detta avfall separat avhämtat och hanterat.

Stockholm 15 februari 2016

.....

Sofia Lindegren

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.
Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.
Ombud får bara företräda en medlem.
Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.


HSB