



Org Nr: 702000-7642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Måndagen den 19 maj 2014 kl 19.00

Plats: Karlbergssalen i Filadelfiakyrkan.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 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 Övriga i kallelsen anmälda ärenden (se bilagor)
 - Motion nr 1 "angående informationsblad" för BRF Gjutarens medlemmar.
 - Motion nr 2 "gällande solceller" vid vindsbyggnation.
 - Motion nr 3 "80 % ersättning för balkongfönster" vid vindsbyggnation.
- 19 Stämmans avslutning

På föreningsstämman har varje medlem 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

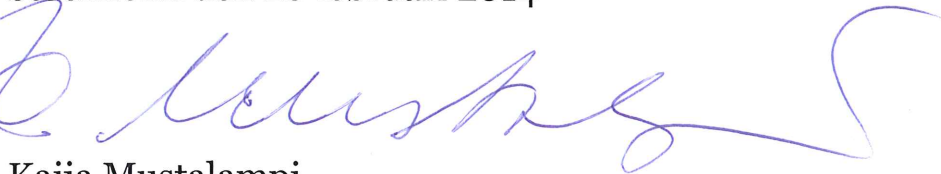
Motion angående informationsblad

I föregående årsmöte togs publicering av informationsblad upp.

Jag föreslår att medlemmarna i brf Gjutaren får informationsblad minst 4 gånger om året.

Varje månad när vindsbygget träder i kraft.

Stockholm den 28 februari 2014



Kaija Mustalampi

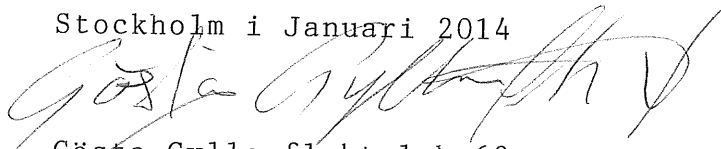
Styrelsen
BRF Gjutaren
S:t. Eriksgatan 85
Stockholm

MOITION till stämman 2014

Vi som byggt balkonger bör få ersättning med 80 %
för det fönster föreningen inte behövt sätta in hos oss,
men ersättningen skall ej gå till oss utan till
Cancer Rehab Fonden och Barncancerfonden.

Vi kanske skall tänka om när det gäller Solceller på
taken Tomtebogatan och S:t Eriksgat b,c.d. nu när vi
skall bygga vindsvåningar ,bör kunna läggas in i bygg-
planerna.

Stockholm i Januari 2014



Gösta Gyllenflykt lgh 68

Styrelsen BRF Gjutaren
S:t. Eriksgatan 85
113 32 Stockholm

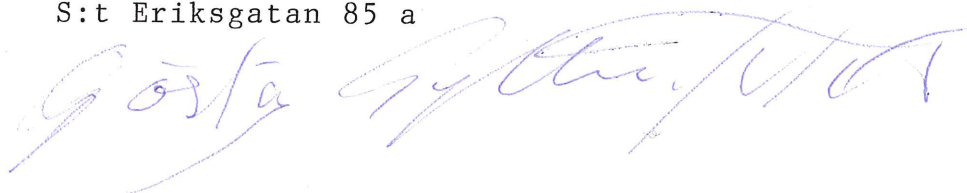
Komplettering av min motion 1 till stämman 2014

Mottivering till mitt förslag om viss återbetalning av
fönsterbyte för oss som bekostat balkonger c:a 100.000:-
hänvisar jag till styrelsens skrift om vindsprojekt.
(Se skrift om lägenhetsdörrar)

Styrelsens beslut att de medlemmar som tidigare satt in
säkerhetsdörrar, skall erhålla 80% av kostnaden för
sin dörr (?22.000) tillbaka, kan jag inte se annat än att
vi sparat in en kostnad av byte av 1 fönster vilket bör ge oss
en viss återbetalning (mitt förslag 80 % av kostnad av byte
för 1 fönster).

För övrigt är jag inte intresserad själv av pengarna, utan de
kan enligt mitt förslag gå till Cancer Rehab Fonden och
Barncancerfonden.

Stockholm 12 April 2014
Gösta Gyllenflykt
Lgh 68
S:t Eriksgatan 85 a



Årsredovisning för räkensårsåret 2013

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm organisationsnummer 702000-7642, avger härmed följande årsredovisning:

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2013.

På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, de innehade också 5 stycken fullmakter.

Dessutom har fyra (tre) extra stämmor hållits;

- Den 12 februari samt 26 februari för beslut om stadgeändring för att kunna ta ut den tidigare beslutade extra månadsavgiften från medlemmar som byggt balkong.
- Den 3 juni hölls en extrastämma utan beslutspunkt med information om föreslagen flytt av vindsförråd samt föreslagen försäljning av råvind.
- Den 23 november hölls en extrastämma för beslut om att flytta vindsförråden och beslut om försäljning av råvinden.

Styrelse

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret bestått av följande personer:

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Ordförande | Pär Frisell |
| • Vice Ordförande | Pär-Johan Sandberg |
| • Sekreterare | Inga-Lill Wennberg |
| • Ekonomi | Dennis Hansson |
| • Ordinarie ledamöter | Raoul Cannerfelt
Alexander Widell |
| • HSB ordinarie ledamot | Caroline Edberg t.o.m 4 mars 2014
Royem Mohsin fr.o.m 1 april 2014 |
| • Suppleanter | Katarina Grönwall Hofstedt
Pierre Hjærtström
AnnaKarin Zetterberg |
| • HSB suppleant | Ingen suppleant utsedd av HSB |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 21 (19) protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av de ordinarie styrelseledamöterna Pär Frisell, Pär-Johan Sandberg, Dennis Hansson och Inga-Lill Wennberg, två i förening.

Revisorer

Internrevisorer har under året varit Sara Grenmark med Therese Svensson som suppleant, båda valda av föreningsstämman samt BoRevision AB utsedd av HSBs riksförbund.

Valberedningen

har utgjorts av Mattias Claesson (sammankallande) och Maxime Widell.

Verksamheten

Föreningen, som bildades den 14 augusti 1926, äger och förvaltar fastigheten Gjutaren 29 i Matteus församling, Stockholm.

Av föreningens 159 bostadslägenheter upplåts alla med bostadsrätt.

Föreningen har idag 159 röstberättigade medlemmar.

Föreningen upplåter 14 kommersiella lokaler med hyresrätt, antalet lokaler inkluderar lagerutrymmen.

Enligt senaste fastighetsdeklarationen som godkändes 2013 så bestod föreningen av 6 863 m2 Boarea och 3 096 m2 Lokalarea.

Styrelsens målsättning är att arbeta långsiktigt med frågor kring förvaltning, underhåll och reparationer. Föreningen har en underhållsplan som fungerar som stöd i planeringen av åtgärder i fastigheten.

Styrelsen inhämtar och bedömer anbud från entreprenörer när åtgärder i fastigheten skall vidtas. I styrelsens långsiktiga arbete ingår också att löpande se över föreningens entreprenadavtal och hyresnivåer för lokalhyresgäster.

Vidare sker vid förfall av lån en förhandling av räntenivå och bedömning av lämplig bindningstid för att uppnå god riskspridning. Likvida medel placeras så att god avkastning skall erhållas.

Styrelsens målsättning är att öka medlemmarnas intresse för att tillsammans åstadkomma en väl fungerande och trivsamt bostadsrättsförening.

Till förvaltningen knutna personer och företag

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till centraliserad fastighetsförvaltning, både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning.

Fastighetsskötsel hanteras enligt avtal av Åkerlunds Fastighetsservice AB och avtal avseende trappstädningen finns med Tarjas AB.

Catharina Forslund, förvaltare hos HSB, har fungerat som vicevärd.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	6 534	6 348	6 182	5 985	8 481
Rörelseresultat tkr	1 365	1 413	1 148	1 274	2 644
Resultat efter finansiella poster tkr	932	924	532	860	1 849
Balansomslutning tkr	35 582	32 764	34 050	35 765	32 374

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Underhåll, reparationer och andra åtgärder i korta delar:

Styrelsen har liksom tidigare år (detta år den 30 april 2013) företagit besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.

Ett antal nödvändiga åtgärder har identifierats. Åtgärder pågår samt kommer att påbörjas under de närmaste åren.

Åtgärder under 2013:

- Fönstren har renoverats/bytts i samtliga lägenheter och lokaler (utom Helens Krog). Arbetet utfördes av Fog & Fönster som efter en upphandling och förhandlingsrunda var det företag som fick arbetet. De nya fönstren som vetter mot Sankt Eriksgatan är ljuddämpande och föreningen har efter kontrollmätningar också fått det bidrag från Miljökontoret som vi hoppades på då arbetet resulterade i en tystare boendemiljö. Anledningen till att fönstren inte byttes på Helenes Krog var att dessa redan tidigare var utbytta mot nya fönster.
- I samband med fönsterrenoveringen har också nya spaltventiler monterats i många lägenheter. Mot Sankt Eriksgatan är dessa spaltventiler ljuddämpande.
- Cykelförråden har rensats och cyklar som inte varit uppmärkta med ägarens namn har transporterats bort efter att de stått uppställda på gården under ett antal månader.
- Rapporten från SPIMFAB:s arbete (som är kostnadsfritt för föreningen) med att undersöka marken där det tidigare funnits en bensinstation har inkommit. Framförallt är detta område, det som idag hyrs av Norrmalms El. Deras uppdrag var att undersöka och eventuellt sanera förorenad mark och grundvatten inom fastigheter där bensinstationer legat. Inventeringen visar att risken för exponering av kvarlämnad förorening bedöms som låg. Inga vidare åtgärder kommer därför att vidtas i dagsläget.
- Barnskospecialistens ventilationsaggregat är utbytt.
- Den helt nödvändiga renovering av balkongen mot Sankt Eriksgatan, där puts rasat ner på gatan, har påbörjats under hösten 2013 och förväntas vara helt klart under våren 2014. Arbetet blev betydligt mer omfattande och kostnadskrävande än vad som planerades från första början, beroende på att balkongen visade sig vara i sämre skick än vad som kunde utläsas vid den tidigare besiktningen. Detta innebär att en helt ny balkong fick byggas. Då Stadsbyggnadskontoret inte accepterar några som helst avsteg från originalet fick allt tillverkas för

hand. Det som nu återstår innan en slutbesiktning kan ske, är mindre korrigeringar exvis montering av glaspartier utmed balkongracket.

- Injustering av takfläktarna har gjorts under året.
- OVK besiktning har genomförts under året. Föreningen har utifrån den besiktningen fått ett antal anmärkningar som måste åtgärdas och det arbetet pågår med hjälp av konsulter.
- Upphandling av Fastighetsförsäkringen har skett inför 2014 med resultatet att föreningen byter försäkringsbolag från Folksam till Gjensidige.
- I samband med byte av fastighetsförsäkringsbolag tecknades också en utökad ansvarsförsäkring för styrelsen. Detta på inrådan av vår försäkringskonsult, då den gamla ansvarsförsäkringen inte ansågs vara tillräckligt bra. Avtalet tecknades med AIG.
- Hissen Tomtebogatan 1 har genomgått en större kostsam reparation beroende på kraftigt slitage på vajrar och drivhjul som uppkommit efter överbelastning. Föreningen fick dock en större del av kostnaden från fastighetsförsäkringen.
- Säkerhetsdörrar har installerats till källarförråd Sankt Eriksgatan 85 och i garagerampen in till Norrmalms El.
- Insamling av grovsopor gjordes helgen 4-5 maj.
- Föreningen har framförhandlat ett nytt avtal med HSB för perioden 2014 – 2016 avseende ekonomisk och teknisk (administrativ) förvaltning.
- I garaget har ett flertal trasiga och rostiga avloppsrör i omgångar bytts ut för att slippa läckage ner på bilarna som står parkerade.
- En upphandling av El till fastighetens gemensamma utrymmen har skett vilket innebär att ett 2-årigt avtal tecknats med Wallenstam. Avtalet innebär också att fastighetens el nu kommer från vindkraft.

Kort om efterarbetet av den stora lägenhetsbesiktningen nov/dec 2011:

- Föreningen har under året slutligen med hjälp av bland annat de sociala myndigheterna fått tillträde till samtliga lägenheter i föreningen.
- I ett mindre antal lägenheter återstår fortfarande nödvändiga åtgärder som skall åtgärdas, samtliga har fått en slutgiltig tidsplan på att detta skall vara åtgärdat våren 2014.
- Kontroll av de felaktigt installerade spisfläktarna som rapporterats har gjorts i samband med injusteringen av takfläktarna.
- Medlem som säljer sin lägenhet måste till köpekontraktet bifoga rapporten från lägenhetsbesiktningen 2011 undertecknad av säljare och köpare om inte alla anmärkningar är åtgärdade och kontrollerade. Detta för att föreningen skall veta vem som ansvarar för att nödvändiga åtgärder blir genomförda.

Lokaler

- Uppsägning av hyresavtalet avseende föreningens garage för omförhandling av hyran har skett.
Hyresförhandlingar pågår och hyresgästen Q-park har också ansökt om medling via Hyresnämnden.

- Telia Sonera (telemaster på taket) har också enligt plan avflyttat hösten 2013 från den vindslokal de hyrt i fastigheten.
- Sigge & Juno har avslutat sin verksamhet och avflyttat från lokalen. Ny hyresgäst är Lamooi Consulting AB.
- I december 2013 gick Barnskospecialisten mycket oväntat i konkurs. Genom ett mycket snabbt agerande av vår vice ordförande fick föreningen nästan omgående en ny hyresgäst, Momlin AB. Ett företag som idag driver en barnskobutik i Uppsala och som fortsätter med att driva Barnskospecialistens verksamhet vidare i lokalerna. Barnskospecialisten betalade samtliga hyror fram till konkursen och föreningen drabbas därmed endast av ett mindre hyresbortfall. Två av den gamla Barnskospecialistens hyreskontrakt avseende två mindre lagerlokaler hyrs nu på kortare tid utan besittningsskydd mot bakgrund av den kommande flytten av vinds- och källarförråd då dessa ytor kan komma att behöva utnyttjas till förråd (se mer nedan).

Vinter i Gjutaren

- Snöskotningsavtal för taken har tecknats med Ahlins plåt.
- HSB Mark ansvarar för vinterunderhållet på gårdarna.
- Styrelsen har liksom tidigare år rullande veckojour under vintern för att kontrollera snö och is på taken.

Sommar i Gjutaren

- Trädgårdsgruppen har bestått av Christina Jägerbäck, Kaija Mustalampi, Sten Mannerquist och Emanuel Fors. Kontaktperson mellan Trädgårdsgruppen och styrelsen har varit AnnaKarin Zetterberg.
- Avtal finns med HSB mark om skötsel av gårdarna.
- Föreningens gårdar kunde på grund av regn inte som sedvanligt vårstädas i samband med föreningsstämman. Städningen genomfördes senare.

Försäljning av vinden samt flytt av vinds- och källarförråd

- Under större delen 2013 så har arbetet med att utvärdera möjligheterna för en framtida försäljning av vinden pågått.
- En försäljning av vinden kan endast ske under förutsättning att en flytt av vindsförråden samtidigt sker. Då föreningens ytor är begränsade och då det inte finns några överblivna/tomma ytor så måste samtidigt alla källarförråd byggas om och flyttas för att få plats för de förråd som måste lämna vinden. Detta resulterar i att samtliga medlemmar får mindre förråd än vad de har idag.
- Ett antal informationsmöten har under året avhållits där medlemmarna har fått möjlighet att ställa frågor om projektet.
- Den 23 november hölls så en Extra stämma med två beslutspunkter:
 - Flytt av vindsförråden.
 - Försäljning av råvinden till ett lägsta pris av 29 000 kr/m².

Föreningens medlemmar antog genom omröstning och med nödvändig majoritet bägge dessa beslutspunkter och majoriteten av medlemmarna vill alltså gå vidare och sälja råvinden samt flytta vindsförråden.

- Arbetet med att ta fram ett försäljningsprospekt samt material till Hyresnämnden har pågått under tiden efter den 23 november.
De medlemmar som röstade Nej och som inte utnyttjat möjligheten till att i efterhand lämna sitt medgivande samt de som inte deltog i stämman och i efterhand inte lämnat sitt medgivande, kommer automatiskt att bli föreningens motparter i Hyresnämnden.

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under räkenskapsåret har 29 (23) överlåtelse av bostadsrätter eller delar av bostadsrätter ägt rum.

Styrelsen har beviljat 11 (8) andrahandsuthyrningar av bostadsrätter.

Ekonomi och månadsavgifter

Inga förändringar av månadsavgifterna har skett under det gångna året, bortsett från för de medlemmar som byggt balkong.

Föreningen har under året beslutat att ta upp ett nytt lån (MSEK 2) för att finansiera balkongrenoveringen Sankt Eriksgatan respektive fönsterrenoveringen. Belåningsgraden (efter det nya lånet) får ses som relativt låg (ca 1 500 kr/kvm fastighetsyta), vilket tillsammans med nuvarande ränteläge låg till grund för styrelsens beslut att ta upp det nya lånet för att finansiera ovan åtgärder.

Energibesparing

Föreningen har avtal med Siemens vad gäller värmehanteringen i fastigheten. Detta arbete har inneburit att vi under perioden aug 12 – juli 13 minskat antalet uttagna MWh med 212 vilket är 12,0 % lägre än det s.k basåret (dvs innan genomförda åtgärder), ekonomiskt innebär detta en besparing på ca 125 000 Sek jämfört med basåret.

Energi, utsläpp, miljöpåverkan

Projekt/enhet	Brf Gjutaren
Datum	2013-07-31
Ifylld av	Anna Carlsson Siemens
Summa energi (kWh)	- 211 740

Utsläpp

Koldioxid (kg)	- 22 212
Svaveldioxid (kg)	- 6
Kväveoxider (kg)	- 23
Metan (kg)	0
Flyktiga organiska föreningar exkl. metan (kg)	0

Miljöpåverkan

Växthuseffekt (kg koldioxidekvivalenter)	- 22 212
Smog (kg etylenekvivalenter)	- 9
Förurning (kg svaveldioxidekvivalenter)	- 23

Framtida utveckling

Föreningens hemsida

- Under året som varit har ett arbete pågått med att bygga en ny hemsida för föreningen. Dagens hemsida som vi har via HSB är alldeles för svårarbetad när det gäller möjligheter att exvis redigera text eller att lägga in ny text. Därför har beslut tagits att föreningen lämnar HSB:s hemsida och startar en egen som vi mycket enklare och effektivare kan hålla uppdaterad.
- Den nya hemsidans adress kommer att bli www.hsbjutaren29.se, information kommer att anslås när den träder i kraft, likaså kommer länkning från den gamla hemsidan till den nya att ske.

Planerade arbeten

- Insamling av grovsopor kommer att ske helgen den 10-11 maj.
- Ytterligare säkerhetsdörrar kommer att monteras in till tvättstugan/ cykelrummet Sankt Eriksgatan 85 och in till elrummet Tomtebogatan 3.
- Under mars/april 2014 har en stamspolning genomförts av föreningens lägenheter, lokaler, allmänna utrymmen och gårdsbrunnar. Det återstår ett 10-tal lägenheter där vi inte blivit insläppta trots avisering och där nytt försök måste göras.
- Under våren 2014 så har tre medlemmar passat på att, innan bygglovets gick ut, bygga balkonger till sina lägenheter.
- Arbetet med att följa upp fastighetsbesiktningen kommer att fortsätta och åtgärder utifrån behov kommer att fortsätta. Ny fastighetsbesiktning görs under våren.
- Föreningen har haft problem med inbrott i gemensamma utrymmen, likaså har obehöriga påträffats i fastigheten nattetid. För att försöka komma till rätta med detta så har på försök, ett avtal tecknats med All-Bevakning som i samband att de ronderar fastighetens garage nattetid även besöker föreningens fastighet.
- Vid omläggning av lån kommer i likhet med tidigare år behovet av riskspridning att vägas in som en komponent vid bedömning av lämplig löptid.
- Ingen förändring av månadsavgifterna är planerade i budgeten.
- Föreningens tvättstugor är i behov av upprustning både vad gäller lokaler och maskiner, de senare är i ett skick som innebär att större reparationer inte är lönsamt. En utredning om detta har startat och planer finns på att renovera tvättstugor och investera i nya maskiner.

Framtida månadsavgifter

- Styrelsen har inga planerade höjningar av månadsavgiften.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står:

Balanserat resultat	7 786 938 kronor
Årets resultat	<u>931 998 kronor</u>
	8 718 936 kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 452 181 kronor
Överföring till yttre underhållsfonden	333 000 kronor
Balanserat resultat	<u>8 838 117 kronor</u>
	8 718 936 kronor

Belopp som uttages från underhållsfonden, som utgör bundet eget kapital, motsvarar det gångna räkenskapsårets kostnad för periodiskt underhåll. Föreningens stadgar anger det minimibelopp som årligen skall överföras till underhållsfonden.

Beträffande bolagets redovisade resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar och därtill hörande noter. Alla belopp är uttryckta i kronor om inte annat anges.

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 534 311	6 348 249
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 811 765	-3 545 698
Planerat underhåll		-452 181	-449 409
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-397 489	-406 404
Avskrivningar	Not 3	-507 817	-532 880
Summa fastighetskostnader		-5 169 253	-4 934 391
Rörelseresultat		1 365 058	1 413 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 752	28 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-446 812	-518 218
Summa finansiella poster		-433 060	-489 793
Årets resultat		931 998	924 065

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 28 384 274 28 892 091

Mark och markanläggningar

Not 7 378 750 378 750

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 4 259 633 0

33 022 657 29 270 841*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

33 023 157 29 271 341**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 308 3 300

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 786 821 1 868 738

Övriga fordringar

Not 10 67 519 52 385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 141 515 177 860

1 998 163 2 102 283

Kassa och bank

Not 12 561 152 1 390 044

Summa omsättningstillgångar

2 559 315 3 492 327**Summa tillgångar**

35 582 472 32 763 668

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		259 107	259 107
Upplåtelseavgifter		8 532 943	8 532 943
Underhållsfond		1 242 088	1 358 497
		<u>10 034 138</u>	<u>10 150 547</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 786 938	6 746 464
Årets resultat		931 998	924 065
		<u>8 718 936</u>	<u>7 670 529</u>
Summa eget kapital		<u>18 753 074</u>	<u>17 821 076</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 727 798	12 976 134
Leverantörsskulder		458 610	378 706
Fond för inre underhåll		103 813	112 184
Övriga skulder	Not 15	264 524	260 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 274 653	1 215 192
Summa skulder		<u>16 829 398</u>	<u>14 942 592</u>
Summa eget kapital och skulder		35 582 472	32 763 668
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		26 120 000	26 120 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		26 120 000	26 120 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	931 998	924 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 817	532 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 439 815	1 456 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 203	9 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 142	-5 518
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 597 160	1 461 099
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 259 633	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 259 633	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 751 664	-2 204 649
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 751 664	-2 204 649
Årets kassaflöde	-910 810	-743 550
Likvida medel vid årets början	3 258 782	4 002 331
Likvida medel vid årets slut	2 347 973	3 258 782

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

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig rak avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
206 000	140 000
57 776	29 853
<u>263 776</u>	<u>169 853</u>

Revisorer

Föreningsvald

4 000 2 500

Totalt

267 776 172 353

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 325 464	3 325 464
	Hyrer	2 957 565	2 853 852
	Övriga intäkter	413 666	394 886
	Bruttoomsättning	6 696 695	6 574 202
	Avgifts- och hyresbortfall	-162 384	-225 953
		6 534 311	6 348 249
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	267 776	172 353
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	323 240	363 510
	Reparationer	609 678	461 633
	El	167 567	171 238
	Uppvärmning	1 302 155	1 307 504
	Vatten	148 233	150 662
	Sophämtning	109 863	103 447
	Fastighetsförsäkring	75 228	71 970
	Kabel-TV	92 881	89 398
	Övriga avgifter	10 859	10 955
	Förvaltningsarvoden	431 371	338 879
	Övriga driftkostnader	272 913	304 150
		3 811 765	3 545 699
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	265 573	265 573
	Om- och tillbyggnad	242 244	267 307
		507 817	532 880
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 091	2 821
	Övriga ränteintäkter	11 661	25 604
		13 752	28 425
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	441 865	517 418
	Övriga räntekostnader	4 947	800
		446 812	518 218

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 408 350	39 408 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 408 350	39 408 350
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 516 259	-9 983 379
Årets avskrivningar	-507 817	-532 880
Utgående avskrivningar	-11 024 076	-10 516 259
Bokfört värde	28 384 274	28 892 091
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 000 000	81 800 000
Mark	98 200 000	85 282 000
	186 200 000	167 082 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 750	378 750
Bokfört värde	378 750	378 750
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 259 633	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 259 633	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	65 850	52 385
Skattekonto	1 669	0
	67 519	52 385
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	99 038	75 228
Kabel TV	23 236	23 215
Övriga förutbetalda kostnader	19 241	79 417
	141 515	177 860

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea	110 773	1 389 718			
	Nordea balkonger	450 379	326			
		561 152	1 390 044			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	259 107	8 532 943	1 358 497	6 746 464	924 065
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-116 409	1 040 474	-924 065
	Årets resultat					931 998
	Belopp vid årets slut	259 107	8 532 943	1 242 088	7 786 938	931 998
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788298761	3,25%	2014-06-18	4 103 585	10 389
	Nordea Hypotek	39788321801	2,49%	2014-03-20	2 464 838	6 260
	Nordea Hypotek	39788565840	4,95%	2016-02-17	3 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788578292	2,44%	2014-03-15	3 159 375	188 000
	Nordea Hypotek	39788626955	2,27%	2014-03-15	2 000 000	0
					14 727 798	204 649
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 523 149
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 704 553
Not 15	Övriga skulder					
	Moms				165 658	136 004
	Skattekonto				0	37 072
	Depositioner				95 994	87 299
	Övriga skulder				2 872	0
					264 524	260 375
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				54 579	56 268
	Förutbetalda hyror och avgifter				839 645	753 419
	El				17 494	17 246
	Fjärrvärme				162 125	219 207
	BoRevision				10 000	11 000
	Övriga upplupna kostnader				190 810	158 052
					1 274 653	1 215 192



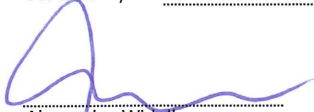
HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Stockholm, den 2014-04-15


Alexander Widell


Dennis Hansson


Inga-Lill Wennberg


Pär Frisell


Pär-Johan Sandberg

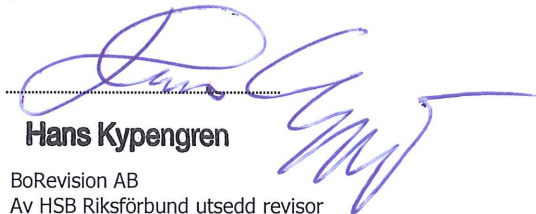

Raoul Cannerfelt

Långtidsjunkskriven
Caroline Edberg

Vår revisionsberättelse har 28/4 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning


Sara Grenmark

Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 den 28/4 2014

Av föreningen vald
revisor

Sara Grenmark

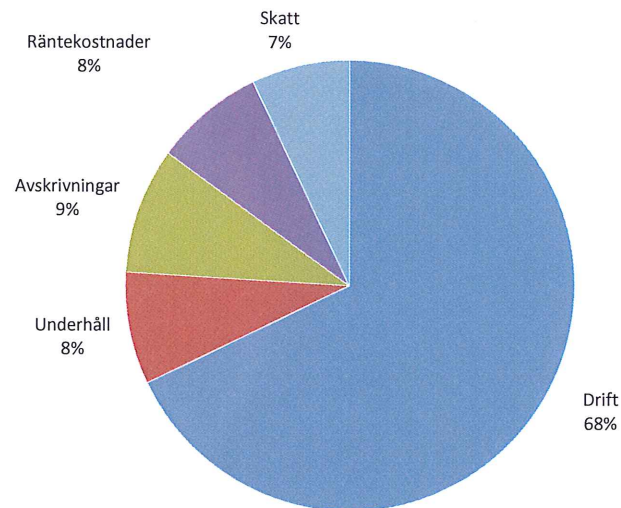
Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

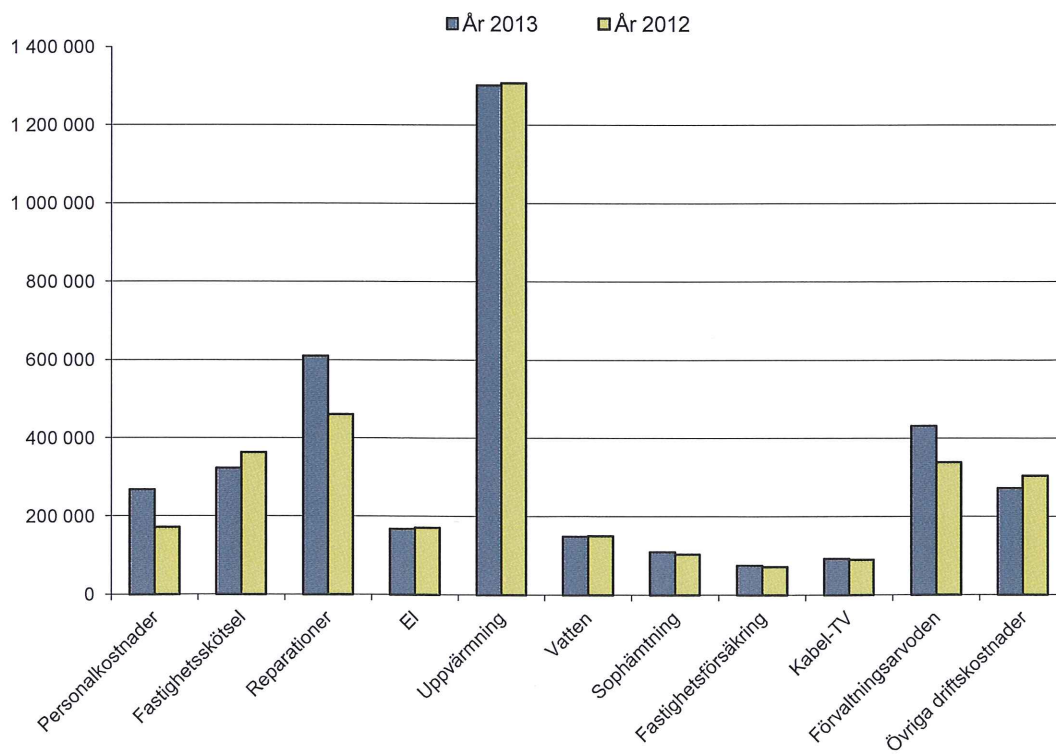


HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink.



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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)