



HSB BRF GJUTAREN ÅRSREDOVISNING 2014



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 FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 19 maj 2015 kl. 19.00

**Plats: Filadelfia kyrkan – Mariasalen/Slottsvåningen
ingång genom Caféet**

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 behöriĝen 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 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



Org Nr: 702000-7642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning för räkensårsåret 2014

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

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.

På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar vilka även företrädde 1 fullmakt.

Dessutom har en extra stämma avhållits:

- Den 2 december hölls en extra stämma på begäran av 16 medlemmar (10 % av medlemmarna) för beslut om eventuell ekonomisk kompensation vid förlust av befintliga vindsförråd och om tillbyggnad på vinden med två våningar. Bägge punkterna röstades ned av stämman. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar, dessa innehade också 23 stycken fullmakter.

Styrelse

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret bestått av följande personer:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • Ordförande | Pär Frisell |
| • Vice Ordförande | Pär-Johan Sandberg |
| • Sekreterare | Inga-Lill Wennberg |
| • Ekonomi | Johanna Svärth och Niklas Eriksson |
| • Ordinarie ledamöter | Raoul Cannerfelt
Helena Bornholm |
| • HSB ordinarie ledamot | Royem Mohsin |
| • Suppleanter | Emil Baehrendtz
Katarina Grönwall Hofstedt
David Czernik |
| • HSB suppleant | Ingen suppleant utsedd av HSB |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 (21) protokollförda sammanträden. 02

Vidare har olika delar av styrelsen haft ett stort antal icke protokollförda arbetsmöten bland annat beroende av vindsförsäljningen, installation av kodlås samt byggandet av ny tvättstuga.

Föreningens firma har tecknats av de ordinarie styrelseledamöterna Pär Frisell, Pär-Johan Sandberg, Niklas Eriksson och Johanna Svårdh, två i förening.

Revisorer

Internrevisorer har under året varit Therese Svensson med Mattias Almflo som suppleant, båda valda av föreningsstämman och BoRevision AB utsedd av HSBs riksförbund.

Valberedningen

Har utgjorts av Mattias Claesson (sammankallande) samt Kaija Mustalampi.

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 12 kommersiella lokaler med hyresrätt, antalet lokaler inkluderar lagerutrymmen. Under året har två mindre lokaler återtagits av föreningen för att användas till lägenhetsförråd.

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. *oz*

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	7 085	6 534	6 348	6 182	5 985
Rörelseresultat tkr	1 815	1 365	1 413	1 148	1 274
Resultat efter finansiella poster tkr	1 389	932	924	532	860
Balansomslutning tkr	41 361	35 582	32 764	34 050	35 765

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Underhåll, reparationer och andra åtgärder i korta delar:

- Styrelsen har liksom tidigare år (detta år den 8 april 2014) företagit besiktning och inventering av föreningens fasta egendom och övriga tillgångar.
- Ett antal nödvändiga åtgärder har identifierats. Åtgärder pågår eller kommer att påbörjas.

Åtgärder under 2014:

- Den renoverade balkongen mot Sankt Eriksgatan är nu färdigrenoverad och godkänd av Stadsbyggnadskontoret.
- De först byggda balkongerna mot gården har garantibesiktigats och anmärkningar åtgärdats.
- De tre senast byggda lägenhetsbalkongerna har slutbesiktigats och godkänts.
- Vådringsbalkongernas hållbarhet har okulärbesiktigats (av Stockholm Betongkonsult). Inga synbara skador framgick. Lösa betongbitar bör plockas bort löpande.
- Arbete med att åtgärda de anmärkningar som framkom vid OVK besiktningen under 2013 har pågått under året, ny besiktning är planerad till våren 2015.
- Insamling av grovsopor skedde helgen 10-11 maj.
- Driftsmöte hölls med Åkerlunds Fastighetsservice den 3 juni.
- Renovering av hissen Tomtebogatan 1 har skett, nya linor har satts in samt drivhjul slipats.
- Då föreningen har haft problem med ovälkomna gäster nattetid, har ett avtal tecknats med ett bevakningsföretag om nattlig rondering i hela fastigheten.
- För att ytterligare förstärka skalskyddet i fastigheten har elektroniska kodlås monterats i portarna, detta innebär att bruket av traditionella portnycklar försvinner under våren 2015.
- Ny tvättstuga har byggts på Sankt Eriksgatan 85, den gamla på Tomtebogatan stängs under början av 2015. I samband med bygget/renoveringen har två nya säkerhetsdörrar satts in, nya förråd har byggts i gången och alla övriga dörrar i anslutning till detta bytts ut. Styrelserummet har målats om och fått nya möbler.
- Ett elektroniskt bokningssystem har installerats för den nya tvättstugan
- TV avtalet med ComHem har förlängts med tre år till ett betydligt lägre pris. *02*

- Entréer och trapphus har under sommaren/hösten liksom tidigare år impregnerats med stenfix för en blank och lättstädad yta.
- Stamspolning har genomförts i hela fastigheten inkl gårdsbrunnar.
- En avloppsstam har bytts mellan garaget och en lägenhet på första våningen på Tomtebogatan. En stor skärva från ett avloppsrör som hittades vid en renslucka hade orsakat översvämning i lägenheten.
- Under året har tyvärr en medlem som under en längre tid misskött sin lägenhet vräkts med hjälp av Kronofogden och de sociala myndigheterna.
- Ny hemsida har under året tagits i bruk, ny webadress är www.hsbgjutaren29.se.

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

- I ett mindre antal lägenheter återstår fortfarande brister som skall åtgärdas. Samtliga dessa lägenhetsinnehavare har fått en slutgiltig tidspunkt när dessa brister skall vara åtgärdade. Trots detta återstår ett mindre antal lägenheter som inte utfört de på dem ålagda åtgärderna.
- En medlem som säljer sin lägenhet måste, om inte alla anmärkningar är åtgärdade och kontrollerade, till köpekontraktet bifoga rapporten från lägenhetsbesiktningen 2011 undertecknad av både säljare och köpare. Detta för att föreningen skall veta vem som ansvarar för att nödvändiga åtgärder blir genomförda.

Lokaler

- Föreningen har under året förhandlat fram ett nytt hyresavtal med Q-park avseende garaget, avtalet löper på 5 år med start 1 januari 2015.
- Nytt hyresavtal för lokalen till vänster om entrén till Sankt Eriksgatan 85 har tecknats med Kai Xin AB.
- Helenes Krog har renoverat lokalen och bl.a installerat infravärme i uteserveringen.
- OVK-besiktning och luftflödesmätning har gjorts hos Helenes Krog.

Vinter i Gjutaren

- Snöskottningsavtal 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 Johanna Svärth.
- Avtal finns med HSB mark om skötsel av gårdarna.
- Vårstädning skedde söndag 13 april 2014. 02

Försäljning av vinden samt flytt av vinds- och källarförråd

- Ett avtal har tecknats med Savana Invest om förvärv av råvinden. Avtalet är villkorat av att bygglov beviljas och att flytt av lägenhetsförråden beviljas.
- Frågan om flytt av förråden har av ett antal medlemmar överklagats till Hyresnämnden. Hyresnämnden biföll föreningens beslut om att få flytta förråden.
- I slutet av 2014 så överklagade dock en medlem Hyresnämndens beslut till Hovrätten. Hovrätten kom i början av 2015 med sitt beslut, vilket gav föreningen rätt att flytta förråden.
- Detta innebär att medlemmarnas beslut om att flytta förråden har vunnit laga kraft och försäljningsprocessen kan fortsätta.

Överlåtelser och andrahandsuthyrningar

- Under räkenskapsåret har 26 (29) överlåtelser av bostadsrätter eller delar av bostadsrätter ägt rum.
- Styrelsen har beviljat 12 (11) andrahandsuthyrningar av bostadsrätter.

Ekonomi och månadsavgifter

- Inga förändringar av månadsavgifterna har skett under det gångna året.
- Belåningsgraden får ses som relativt låg, ca 1 500 kr/kvm fastighetsyta.

Energibesparing

- Föreningen har avtal med Siemens vad gäller värmehanteringen i fastigheten. Detta arbete har inneburit att vi under perioden aug 13 – juli 14 minskat antalet uttagna MWh med 142 vilket är 8,0 % lägre än det s.k. basåret (dvs. innan genomförda åtgärder).

Framtida utveckling

Planerade arbeten

- Norrmalms El kommer under våren/sommaren att renovera sina lokaler.
- Bygglov har beviljats av Stadsbyggnadskontoret för vindsbyggnationen vilket innebär att föreningen kan påbörja de planerade renoverings- och ombyggnadsarbetena.
- Flera avloppsrör i garaget har rostrosor och måste bytas. Arbetet påbörjas under våren 2015 när tvättstugan på Tomtebogatan stängts.
- Garantibesiktning skall genomföras avseende Barnskobutikens lager som renoverades för fem år sedan.
- Arbetet med att bygga nya förråd i källaren så att flytten av vinds och källarförråd kan påbörjas startas under senvintern.

Framtida månadsavgifter

- Ingen höjning av månadsavgiften är planerad. *02*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står:

Balanserat resultat	8 838 117 kr
Årets resultat	<u>1 389 189 kr</u>
	10 227 306 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 314 032 kr
Överföring till yttre underhållsfonden	333 000 kr
Balanserat resultat	<u>10 208 338 kr</u>
	10 227 306 kr

Belopp som uttages från underhållsfonden, som utgör bundet eget kapital, motsvarar det gångna räkenskapsårets kostnad för periodiskt underhåll. Föreningens stadgar anger att reservering av medel för yttre fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

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. *oe*

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 084 678	6 534 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 528 468	-3 736 449
Övriga externa kostnader	Not 3	-177 442	-205 030
Planerat underhåll		-314 032	-452 181
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-261 339	-267 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-988 409	-507 817
Summa rörelsekostnader		-5 269 690	-5 169 253
Rörelseresultat		1 814 988	1 365 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 362	13 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-429 161	-446 812
Summa finansiella poster		-425 799	-433 060
Årets resultat		1 389 189	931 998

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 33 381 282 28 763 024

Inventarier och maskiner

Not 8 784 625 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 416 331 4 259 633

35 582 238 33 022 657*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

35 582 738 33 023 157**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

448 029 2 308

Avräkningskonto HSB Stockholm

411 512 1 786 821

Aktuell skattefordran

64 737 65 850

Övriga fordringar

Not 11 0 1 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 241 907 141 515

1 166 185 1 998 163

Kassa och bank

Not 13 4 611 740 561 152

Summa omsättningstillgångar

5 777 925 2 559 315**Summa tillgångar****41 360 664** **35 582 472** 02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****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

1 122 907

1 242 088

9 914 957

10 034 138*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 838 117

7 786 938

Årets resultat

1 389 189

931 998

10 227 306

8 718 936

Summa eget kapital

20 142 263

18 753 074**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 473 202

14 727 798

Leverantörsskulder

408 730

458 610

Fond för inre underhåll

101 899

103 813

Övriga skulder

Not 16

5 117 315

264 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 117 255

1 274 653

Summa skulder

21 218 401

16 829 398**Summa eget kapital och skulder**

41 360 664

35 582 472**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

26 120 000

26 120 000

Summa ställda säkerheter**26 120 000****26 120 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 389 189	931 998
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	988 409	507 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 377 598	1 439 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-543 330	22 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 643 599	135 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 477 866	1 597 160
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 676 185	-4 259 633
Investeringar i maskiner/inventarier	-871 805	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 547 990	-4 259 633
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-254 596	1 751 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-254 596	1 751 664
Årets kassaflöde	2 675 280	-910 809
Likvida medel vid årets början	2 347 973	3 258 782
Likvida medel vid årets slut	5 023 253	2 347 973

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



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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av

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 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). *02*

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 325 464	3 325 464
	Hyror	3 591 866	3 320 452
	Övriga intäkter	247 580	50 779
	Bruttoomsättning	<u>7 164 910</u>	<u>6 696 695</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-80 232	-162 384
		7 084 678	6 534 311
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	359 130	323 240
	Reparationer	453 188	609 678
	El	132 671	167 567
	Uppvärmning	1 202 184	1 302 155
	Vatten	172 691	148 233
	Sophämtning	113 470	109 863
	Fastighetsförsäkring	99 514	75 228
	Kabel-TV och bredband	97 290	103 740
	Fastighetsskatt	394 946	397 489
	Förvaltningsarvoden	426 503	431 371
	Övriga driftskostnader	<u>76 882</u>	<u>67 883</u>
		3 528 468	3 736 449
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	84 412	0
	Hyror och arrenden	3 400	2 813
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 305	10 865
	Administrationskostnader	8 513	76 858
	Extern revision	13 467	11 075
	Konsultkostnader	10 545	61 619
	Medlemsavgifter	<u>45 800</u>	<u>41 800</u>
		177 442	205 030
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	206 000	206 000
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Sociala avgifter	<u>51 339</u>	<u>57 776</u>
		261 339	267 776
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 520	2 091
	Övriga ränteintäkter	<u>1 842</u>	<u>11 661</u>
		3 362	13 752
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	428 096	441 865
	Övriga räntekostnader	<u>1 065</u>	<u>4 947</u>
		429 161	446 812

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 408 350	39 408 350
Anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
Årets investeringar	5 519 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 306 587	39 787 100
Ingående avskrivningar	-11 024 076	-10 516 259
Årets avskrivningar	-901 229	-507 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 925 305	-11 024 076
Utgående bokfört värde	33 381 282	28 763 024
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		
Årets investeringar	871 805	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 805	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-87 180	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 180	0
Bokfört värde	784 625	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 259 633	0
Omklassificering	-2 843 302	4 259 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 331	4 259 633
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	0	1 669
	0	1 669

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	241 907	141 515
	241 907	141 515

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

Not 13 Kassa och bank

Nordea	4 611 740	561 152
	4 611 740	561 152

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	1 242 088	7 786 938	931 998
Resultatdisposition			-119 181	1 051 179	-931 998
Årets resultat					1 389 189
Belopp vid årets slut	259 107	8 532 943	1 122 907	8 838 117	1 389 189

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788298761	2,30%	2015-03-18	4 062 029	41 556
Nordea Hypotek	39788321801	1,51%	2015-03-20	2 439 798	25 040
Nordea Hypotek	39788565840	4,95%	2016-02-17	3 000 000	0
Nordea Hypotek	39788578292	2,17%	2015-03-04	2 971 375	188 000
Nordea Hypotek	39788626955	2,30%	2015-03-04	2 000 000	0
				14 473 202	254 596

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 218 606

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 200 222

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	100 068	95 994
Momsskuld	150 194	165 658
HP vindar	4 800 000	0
Övriga kortfristiga skulder	67 053	2 872
	5 117 315	264 524

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 058	54 579
Förutbetalda hyror och avgifter	677 406	839 645
Övriga upplupna kostnader	385 791	380 429
	1 117 255	1 274 653

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. *02*



HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

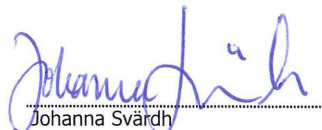
Noter

2014-12-31 2013-12-31

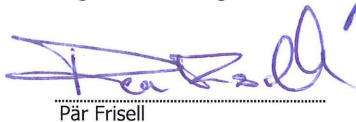
Stockholm, den 10/4-15


Helena Bornholm


Inga-Lill Wennberg


Johanna Svärth


Niklas Eriksson


Pär Frisell

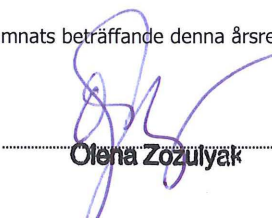

Pär-Johan Sandberg


Raoul Cannerfelt


Royem Mohsin

Vår revisionsberättelse har 2015-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning




Olona Zozulyak

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 24/04-2015



Av föreningen vald
revisor

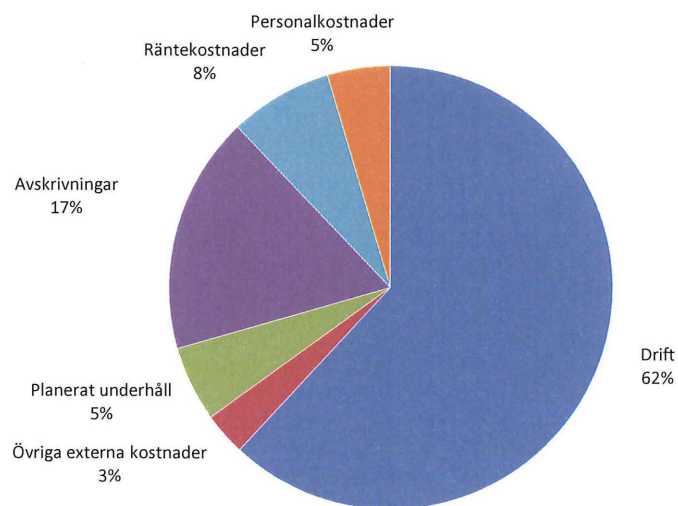
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olona Zozulya

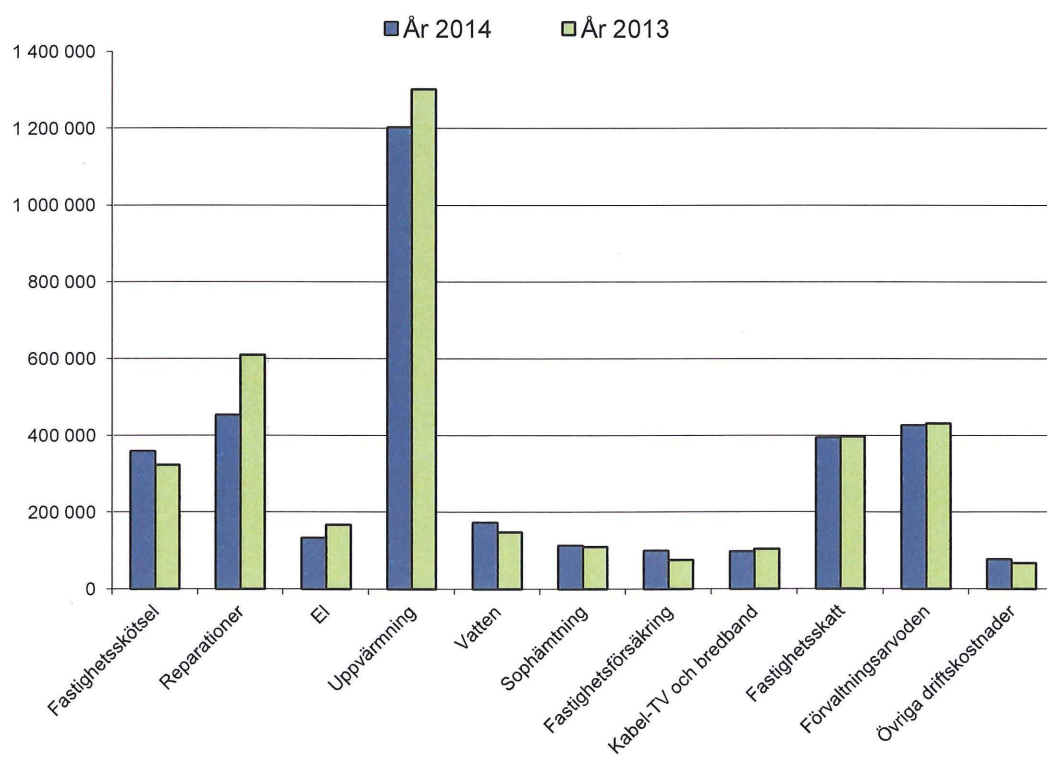


HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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)

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

