



HSB BRF GJUTAREN ÅRSREDOVISNING 2016



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 25 april 2017 kl. 19.00

**Plats: Filadelfiakyrkan – 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 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 Styrelsens förslag till stämman ang. andrahanduthyrning
- 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

**Valberedningens förslag till styrelse för Brf Gjutaren 29
perioden april 2017-april 2018**

Ledamöter:

**David Czernik omval på 2 år
Inga-Lill Wennberg omval på 2 år
Tony Löf-ledamot omval på 2 år**

Niclas Helmfrid nyval på 2 år

Förutom dessa ingår också följande ledamöter i styrelsen sedan tidigare:

**Faris Celik (kvarstår 1 år)
Raoul Cannerfelt (kvarstår 1 år)
Henrik Eriksson (kvarstår 1 år)**

Suppleant:

Lisa Johansson omval 1 år

Internrevisor:

Hans Alesund nyval 1 år

Internrevisorssuppleant:

Mattias Claesson



Org Nr: 702000-7642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *W*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GJUTAREN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 fastighet finns per 31/12 2016:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	164	7 254
Bostadsrätter under byggnation	13	1 130(prel. uppgift)
Totalt	177	
Hysesrätter	0	0
Lokaler	10	1 064
Garage		1 920

Föreningens fastighet är byggd 1927. Värdeår är 1977.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i 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

Årsavgiften har inte ändrats under 2016. Inga förändringar är planerade för 2017.

Genomfört och planerat underhåll

Installation av 7 st nya hissar i de uppgångar som saknar hiss inleddes under hösten 2015, arbetet beräknas vara klart under januari 2017. Våra två befintliga hissar har renoverats. Planering för byggnation av ytterligare lägenhetsbalkonger pågår.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016/17	Yttertaget	Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet. I samband med en besiktning inför vindsbyggnationen befanns stora delar yttertaget vara i dåligt skick.
2016/17	Långa gården	Dränering och helt nytt ytskikt på grund av läckage till källarplanet.
2016/17	Dörrar	Utbyte och komplettering av ytterdörrar och källardörrar
2017	Trapphus	Renovering av samtliga trapphus planeras 2017.

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 ventilationsdon, injustering och rensning för att erhålla en godkänd OVK.
2015	Källarplan	Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt.
2015	Garage	Byte av alla horisontella avloppsrör.
2015	Normalms El	Nytt elsystem
2015	Trapphus 85A och 1A	Ny belysning
2015	Gårdshus	Byggnation av nytt gårdshus med förråd
2015	Stora gården	Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagenedfart.
2015	Lägenheter	110 st nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades.

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 Invest AB formellt tillträda vinden. I och med att Savana Invest AB tillträdde vinden betalade de också 80 % av den beräknade köpeskillingen minus det belopp som föreningen skall betala för

hissarna. När vindslägenheterna är uppmätta och klara kommer resterande köpeskilling att utbetalas till föreningen. De 18 nya lägenheterna skulle varit klara i slutet av 2016 men endast 5 st blev klara, resterande 13 lägenheter kommer att vara klara i början av 2017.

Under 2016 har vi förhandlat med många av våra lokalhyresgäster om ny hyra. Med två av dem har vi inte lyckats komma överens själva utan har varit tvungna att ta hjälp av Hyresnämnden.

Lägenhetsbesiktningen 2011

Ett mindre antal lägenheter återstår fortfarande med brister som skall åtgärdas.

En medlem som säljer sin lägenhet måste 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/har genomförts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 32 medlemmar och 5 medlemmar lämnade fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pär-Johan Sandberg	Ordförande
David Czernik	Vice Ordförande
Inga-Lill Wennberg	Ledamot, sekreterare
Faris Celik	Ekonomiansvarig
Raoul Cannerfelt	Ledamot
Tony Löf	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot
Johanna Gauffin	HSB-ledamot
Katarina Grönwall	Suppleant
Lisa Johansson	Suppleant
Ingen suppleant utsedd av HSB	

Styrelsens ledamöter väljs på 2 år. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär-Johan Sandberg, David Czernik, Inga-Lill Wennberg och Tony Löf samt suppleanterna som alltid väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 14 (19) protokollförda styrelsemöten.

Vidare har styrelsemedlemmar haft ett stor antal Byggmöten med anledning av vindsbyggnationen.

Firmatecknare

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

Revisorer

Therese Svensson	Föreningsvald ordinarie
Mattias Claesson	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/föreningstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-03-17.

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 237 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 30(46) överlåtelser skett, inkl 8 vindslägenheter. 22(22) tillstånd till andrahandsuthyrningar har lämnats

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 165	6 351	7 085	6 534	6 348
Resultat efter finansiella poster	-290	-3 144	1 389	932	924
Årsavgift*, kr/kvm	320	412	484	484	484
Drift**, kr/kvm	385	395	354	375	357
Belåning, kr/kvm	358	437	2 109	2 146	1890
Soliditet, %	49	36	49	53	54

(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.

Eget Kapital**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	259 107	8 532 943	1 141 875	10 208 338	-3 143 990
Resultatdisposition			-808 875	-2 335 115	3 143 990
Upplåtelse lägenheter	14 077	14 711 500	0	0	0
Årets resultat					-290 431
Belopp vid årets slut	273 184	23 244 443	333 000	7 873 223	-290 431

Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 873 223
Årets resultat	- <u>290 431</u>
	7 582 792

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	- 331 058
Balanserat resultat	<u>7 413 850</u>
	7 582 792

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

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 874 767	6 351 084
Övriga rörelseintäkter	Not 2	290 332	0
		<u>6 165 099</u>	<u>6 351 084</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 379 522	-3 935 423
Övriga externa kostnader	Not 4	-289 889	-360 474
Planerat underhåll		-331 058	-3 639 137
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-275 982	-270 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 155 205</u>	<u>-1 090 930</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-6 431 656</u>	<u>-9 296 522</u>
Rörelseresultat		-266 557	-2 945 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 340	1 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-28 215</u>	<u>-200 100</u>
Summa finansiella poster		<u>-23 874</u>	<u>-198 551</u>
Årets resultat		-290 431	-3 143 990

7

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 38 667 940 36 948 338

Inventarier och maskiner

Not 9 610 265 697 445

Pågående nyanläggningar

Not 10 21 368 649 3 891 438

60 646 854 41 537 221*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

60 647 354 41 537 721**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

58 767 51 467

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 867 144 1 502 910

Övriga fordringar

Not 12 3 284 63 395

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 590 694 155 554

3 519 890 1 773 326

Kassa och bank

Not 14 151 915 6 229 874

Summa omsättningstillgångar

3 671 805 8 003 200**Summa tillgångar**64 319 159 49 540 921 

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	273 184	259 107
Upplåtelseavgifter	23 244 443	8 532 943
Yttre underhållsfond	333 000	1 141 875
	<u>23 850 627</u>	<u>9 933 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 873 223	10 208 338
Årets resultat	-290 431	-3 143 990
	<u>7 582 792</u>	<u>7 064 348</u>
Summa eget kapital	<u>31 433 419</u>	<u>16 998 273</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>2 600 000</u>	<u>2 970 000</u>
	2 600 000	2 970 000
<i>Korfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	0	30 000
Skatteskulder	656 586	303 955
Fond för inre underhåll	17 372	0
Övriga skulder	101 899	101 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>28 693 938</u>	<u>25 583 539</u>
	<u>815 945</u>	<u>3 553 256</u>
	<u>30 285 740</u>	<u>29 572 648</u>
Summa skulder	32 885 740	32 542 648
Summa eget kapital och skulder	<u>64 319 159</u>	<u>49 540 921</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-290 431	-3 143 990
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 155 205	1 090 930
Kassaflöde från löpande verksamhet	864 774	-2 053 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-382 329	444 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	743 092	22 837 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 225 537	21 228 646
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-20 264 838	-7 045 913
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-20 264 838	-7 045 913
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	-11 473 202
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	14 725 577	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 325 577	-11 473 202
Årets kassaflöde	-4 713 724	2 709 532
Likvida medel vid årets början	7 732 784	5 023 253
Likvida medel vid årets slut	3 019 060	7 732 784

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



HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

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 SABOs 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 2,04 % 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 stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *JK*

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 324 684	2 830 472
	Hyror	3 430 335	3 343 546
	Övriga intäkter	134 758	346 100
	Bruttoomsättning	<u>5 889 777</u>	<u>6 520 118</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-15 004	-171 884
	Hyresförluster	-6	-22
	Avsatt till inre fond	0	2 872
		<u>5 874 767</u>	<u>6 351 084</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	290 332	0
Not 3	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	523 524	589 123
	Reparationer	836 056	585 808
	El	112 353	126 627
	Uppvärmning	1 379 080	1 220 517
	Vatten	174 649	148 177
	Sophämtning	136 675	131 131
	Fastighetsförsäkring	136 028	109 004
	Kabel-TV och bredband	94 157	67 236
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	477 612	399 637
	Förvaltningsarvoden	463 658	402 394
	Övriga driftkostnader	45 731	155 769
		<u>4 379 522</u>	<u>3 935 423</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	88 624	117 021
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 454	99 962
	Administrationskostnader	43 402	76 072
	Extern revision	22 077	12 765
	Konsultkostnader	75 082	8 405
	Medlemsavgifter	46 250	46 250
		<u>289 889</u>	<u>360 474</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	202 000	206 001
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	4 000	6 000
	Sociala avgifter	65 982	54 558
		<u>275 982</u>	<u>270 559</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	607	299
	Ränteintäkter skattekonto	492	566
	Övriga ränteintäkter	3 241	684
		<u>4 340</u>	<u>1 549</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	26 466	189 380
	Övriga räntekostnader	1 749	10 720
		<u>28 215</u>	<u>200 100</u>



HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 498 643	44 927 837
Anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
Årets investeringar	2 787 627	4 570 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 665 020	49 877 393
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 929 055	-11 925 305
Årets avskrivningar	-1 068 025	-1 003 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 997 080	-12 929 055
Utgående bokfört värde	38 667 940	36 948 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	5 200 000
Summa taxeringsvärde	228 600 000	186 200 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	871 805	871 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 805	871 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-174 360	-87 180
Årets avskrivningar	-87 180	-87 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 540	-174 360
Bokfört värde	610 265	697 445
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 891 438	1 416 331
Årets investeringar	17 477 211	2 475 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 368 649	3 891 438
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	3 284	2 792			
	Skattefordran	0	60 603			
		3 284	63 395			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	590 694	155 554			
		590 694	155 554			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	143 740	111 740			
	Övriga bankkonton	8 175	6 118 134			
		151 915	6 229 874			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	259 107	8 532 943	1 141 875	10 208 338	-3 143 990
	Resultatdisposition			-808 875	-2 335 115	3 143 990
	Upplåtelse lägenheter	14 077	14 711 500	0	0	0
	Årets resultat					-290 431
	Belopp vid årets slut	273 184	23 244 443	333 000	7 873 223	-290 431
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788731341	0,70%	2017-08-18	2 600 000	0
					2 600 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 600 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 880 000	24 880 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				0	30 000
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				100 068	100 068
	Momsskuld				60 737	172 354
	Övriga kortfristiga skulder				28 533 133	25 311 117
					28 693 938	25 583 539
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 224	33 413
	Förutbetalda hyror och avgifter				426 315	483 899
	Övriga upplupna kostnader				387 406	3 035 944
					815 945	3 553 256

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



HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inflyttning till vindslägenheter sker under våren.

Stockholm, den 2 april 2017

David Czernik

Faris Celik

Henrik Eriksson

Inga-Lill Wennberg

Johanna Gauffin

Pär-Johan Sandberg

Raoul Cannerfelt

Tony Sebastian Löf

Vår revisionsberättelse har 2017-04 -04 lämnats beträffande denna årsredovisning

Therese Srenson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2017

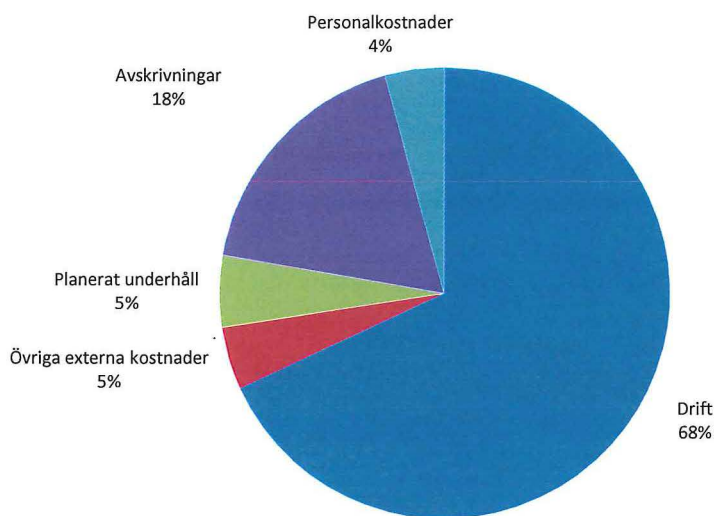
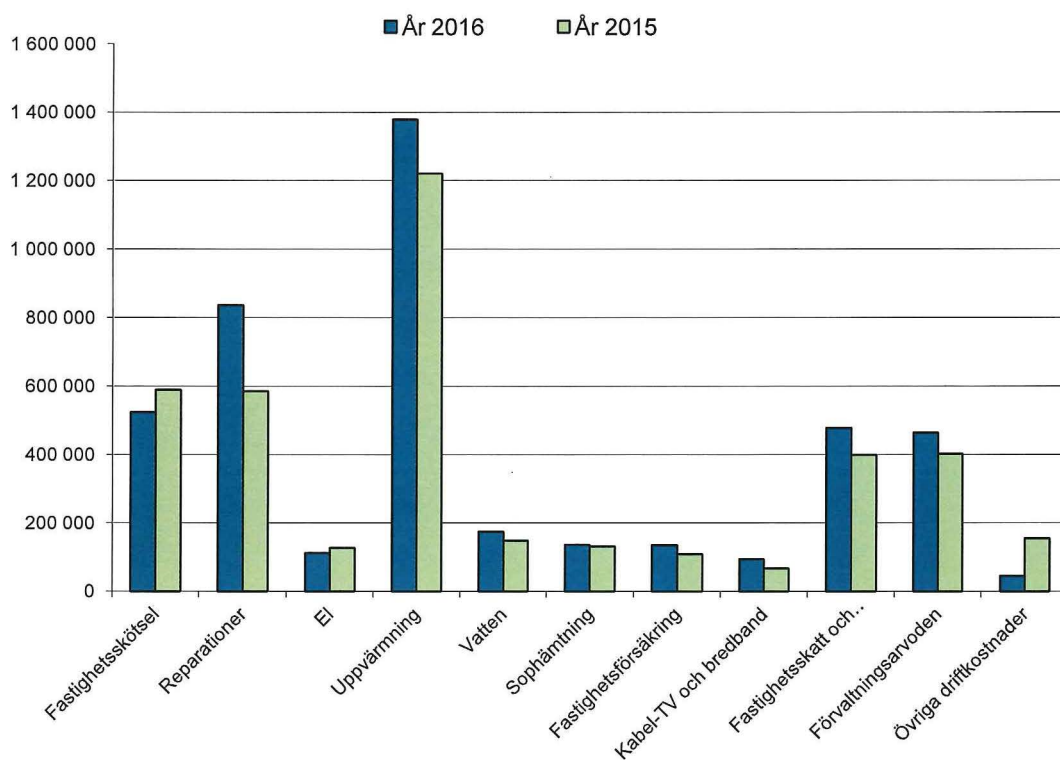


Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Styrelsens förslag till stämman

Första punkten i föreningens stadgar berättar att syftet med vår förening är att upplåta lägenheter för permanent boende till medlemmarna. Samtidigt gör faktorer i vår omvärld att vi ser att fler och fler medlemmar väljer att under en kortare eller längre period inte bo själva eller inte bo alls i sin lägenhet.

Det här förorsakar vissa problem för föreningen när det gäller till exempel åtkomst för underhåll, besiktningar mm. En omfattande andrahandsuthyrning bidrar också till ökad administration och större problem att hitta medlemmar som vill delta i olika funktioner i föreningen. Dessutom rör sig obekanta människor fastigheten.

Trots detta är det naturligtvis viktigt att det finns flexibilitet från föreningens sida att så långt det är möjligt tillgodose medlemmarnas önskemål att från tid till annan inte själva använda sin lägenhet.

För att tydliggöra föreningens hållning i dessa frågor och förhindra att godtycke föreslår vi stämman

att

fastställa följande policy för andrahandsupplåtelser i föreningen

Styrelsen
Brf Gjutaren

Policy för andrahandsuthyrning i HSB Brf Gjutaren i Stockholm

All andrahandsuthyrning förutsätter att styrelsens tillstånd har inhämtats i förväg och tillståndet gäller bara för den hyresgäst och den period som anges i ansökan. Kravet på styrelsens samtycke till andrahandsuthyrning följer Bostadsrättslagen.

Även om det inte tas ut någon hyra av den person som använder lägenheten fordras styrelsens tillstånd till andrahandsupplåtelsen.

En skriftlig ansökan ska skickas till styrelsen.

Kontakta HSB (010-4421100) om blankett för andrahandsuthyrning.

De fyller i namn och lägenhetsnummer.

Enligt HSBs regler ska kopia av hyreskontrakt bifogas blanketten.

Sänd in ifylld blankett och kontrakt till föreningen (inte till HSB), info@brfgjutaren29.se eller lägg den i postboxen Sankt Eriksgatan 85A, ½ tr till höger.

Ansökningar behandlas på styrelsemöten, därför är det viktigt att ansökan lämnas in i god tid. Datum för styrelsemöten finns på hemsidan och i de elektroniska anslagstavlorna i portarna.

Styrelsen informerar bostadsrättsinnehavaren och HSB om beslutet.

Vid byte av hyresgäst under godkänd uthyrningstid ska ny blankett och kopia av nytt hyreskontrakt sändas till styrelsen. Efter beslut informeras HSB om bytet av hyresgäst.

Om uthyrningen upphör under tillståndstiden ska bostadsrättsinnehavaren informera styrelsen om detta.

Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning för högst ett år i taget och maximalt i tre års tid, eller om det finns särskilda skäl upp till fem år. Därefter kommer styrelsen inte att lämna sitt tillstånd till fortsatt andrahandsuthyrning.

Enligt beslut i Hyresnämnden har bostadsrättsföreningar rätt att neka andrahandsuthyrningar som liknar hotellverksamhet av kommersiell natur. Detta omfattar uthyrningar via lägenhetsförmedlingar som t.ex. Airbnb.

Otillåten andrahandsuthyrning kan leda till att bostadsrätten förverkas vilket innebär tvångsförsäljning. Styrelsen kommer att ansöka hos hyresnämnden om förverkande av bostadsrätten om otillåten andrahandsuthyrning fortgår trots uppmaning till rättelse eller andra gången samma bostadsrättsinnehavare upplåter sin lägenhet i andra hand utan tillstånd.

Om styrelsens tillstånd erhålls, observera att bostadsrättsinnehavaren

- ska ingå ett skriftligt hyreskontrakt med hyresgästen. I det fall besittningsskydd föreligger ska det avtalas bort (för mer information se t.ex. Hyresnämndens hemsida).

- är ansvarig för att bostadsrättsinnehavaren eller hyresgästen finns tillgänglig när/om föreningen behöver tillträde till lägenheten, t.ex. vid besiktningar och obligatoriska renoveringar.
- är ansvarig för att månadsavgiften betalas.
- är ansvarig för att hyresgästen inte stör andra och respekterar de trivsel- och andra regler som gäller för bostadsrättsföreningen.

Denna policy är antagen vid föreningsstämman 2017-04-24



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 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 avspecifikation som följer inbetalningskortet 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.

