



Org Nr: 702000-7642

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 29 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	177	8 378
Lokaler	10	1 064
Garageplatser		1 920

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1977

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring tecknas i AIG.
Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna själva.

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 vinterunderhåll av gårdarna. Styrelsen har rullande veckojour under vintern för att kontrollera snö- och isläget på taken.

Föreningen har också haft en trädgårdsgrupp som bestod av Christina Jägerbäck, Kaija Mustalampi, Sten Mannerquist, Emanuel Fors och Roise Haiden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte ändrats under 2017. Inga förändringar är planerade för 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017/18	Långa gården	Nytt ytskikt på långa gården planeras genomföras under 2018.
2017/18	Trapphus	Renovering av samtliga trapphus planeras 2018.
2018	Dörrar	Utbyte och komplettering av ytterdörrar och källardörrar.
2018	Avlopp	Stampsplning för att säkerställa funktion efter vindsbyggnation.

Under året utfört underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Långa gården	Dränering av långa gården pga läckage till källarplanet.
2017	Hissar och vindslägenheter	Installation av sju nya hissar samt renovering och höjning av två befintliga hissar. Vindslägenheterna färdigställdes.
2017	Lägenheter	Säkerhetsdörrar

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1984	Stammar	Byte av stammar.
1998	Fasad	Renovering.
2000	Stora gården	Nytt gårdsbjälklag
2009	Fläktar	Installation av 41 stycken lågenergifläktar.
2010/11	Golvbjälklag	Omgjutning av golvbjälklag i garaget och skoaffären.
2013	Fönster	Byte av fönster.
2014	Avlopp	Stampsplining.
2014	Kungsbalkong	Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan.
2014/15	Tvättstuga	Ny tvättstuga 85 A.
2015	Lås	Installation av porttelefon och kodlåssystem.
2014/15	Ventilation	Installation av ventilationsdon, injustering och rensning för godkänd OVK.
2015	Källarplan	Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt.
2015	Garage	Byte av alla horisontella avloppsrör.
2015	Norrmalms EI	Nytt elsystem.
2015	Trapphus 85 A och 1A	Ny belysning.
2015	Gårdshus	Byggnation av nytt gårdshus med förråd.
2015	Stora gården	Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagedfart.
2015	Lägenheter	110 st. nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades.
2016/17	Yttertak	Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet.

Övriga väsentliga händelser

Ombyggnation av vindslägenheter har pågått mellan 2015 och 2017. Nu är samtliga 18 vindslägenheter färdigställda. Samtliga lägenheter har även uppmätts för att erhålla exakta ytor. De nya korrekta ytorna har tagits med i tillägg till upplåtelseavtal för varje lägenhet.

Befintlig lägenhet 50 har blivit mindre samtidigt som ny vindslägenhet 162 har blivit större eftersom yta från lgh 50 har tillfallit lgh 162. Dessa lägenheter har köpts tillbaka av föreningen och upplåtits på nytt till lägenhetsinnehavarna enligt ytor. Detta är en beslutspunkt på stämman 2018.

Ett antal medlemmar har under året byggt balkonger via Balcona.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23. Vid stämman deltog 38 medlemmar samt 1 via fullmakt.

Extra stämma hölls 2017-11-14 för att godkänna nya stadgar enligt bostadsrättslagen. För att byta stadgar krävs två på varandra efterföljande stämmobeslut. Ett första beslut att anta nya stadgar godtogs på extrastämman. Vid stämman deltog 20 medlemmar samt 1 via fullmakt.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Tony Löf
David Czernik
Faris Celik
Inga-Lill Wennberg
Henrik Eriksson
Raoul Cannerfelt
Nidas Helmfriid
Johanna Gauffin
Lisa Johansson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant

Styrelsens ledamöter väljs på 2 år. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Faris Celik, Raoul Cannerfelt och Henrik Eriksson samt suppleanten, Lisa Johansson, som alltid väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Vidare har styrelsemedlemmarna haft ett stort antal arbetsmöten och byggmöten med anledning av vindsbyggnationen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tony Löf, Inga-Lill Wennberg, David Czernik och Faris Celik. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hans Alesund	Föreningsvald ordinarie
Mattias Claesson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid 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 föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-04-20.

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.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 248 (228) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 31 (32) överlåtelser skett. 20 (22) tillstånd till andrahandsuthyrningar har lämnats.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 340	6 165	6 351	7 085	6 534
Resultat efter finansiella poster	-1 177	-290	-3 144	1 389	932
Årsavgift*, kr/kvm	329	320	412	484	484
Drift**, kr/kvm	451	385	395	354	375
Belåning, kr/kvm***	0	358	437	2 109	2 146

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 339 586
Rörelsekostnader	- 8 496 880
Finansiella poster	- 19 625
Årets resultat	-1 176 919
Planerat underhåll	+ 237 633
Avskrivningar	+ 2 558 908
Årets sparande	1 619 622
Årets sparande per kvm total yta	172

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	273 184	23 244 443	333 000	7 873 223	-290 431
Reservering till fond 2016			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-331 058	331 058	
Balanserat i ny räkning				-290 431	290 431
Upplåtelse lägenheter	41 013	53 398 463			
Årets resultat					-1 176 919
Belopp vid årets slut	314 197	76 642 906	501 942	7 413 850	-1 176 919

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 413 850
Årets resultat	-1 176 919
	6 236 931

Stämman har att ta ställning till styrelsens disposition:

Reservering till underhållsfond	-586 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	237 633
Balanserat resultat	6 585 298
	6 236 931

02



Org Nr: 702000-7642

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 339 586	6 165 099
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 123 102	-4 379 522
Övriga externa kostnader	Not 3	-306 627	-289 889
Planerat underhåll		-237 633	-331 058
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 610	-275 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 558 908	-1 155 205
Summa rörelsekostnader		-8 496 880	-6 431 656
Rörelseresultat		-1 157 294	-266 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 984	4 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-21 609	-28 215
Summa finansiella poster		-19 625	-23 874
Årets resultat		-1 176 919	-290 431

07

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 70 920 427 38 667 940

Inventarier och maskiner

Not 8 523 085 610 265

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 21 368 649

71 443 512 60 646 854

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

71 444 012 60 647 354

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 304 58 767

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 613 586 2 867 144

Övriga fordringar

Not 11 109 810 3 284

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 7 720 550 590 694

9 450 249 3 519 890

Kassa och bank

Not 13 4 774 455 151 915

Summa omsättningstillgångar

14 224 704 3 671 805

Summa tillgångar**85 668 716 64 319 159**

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

314 197

273 184

Upplåtelseavgifter

76 642 906

23 244 443

Yttre underhållsfond

501 942

333 000

77 459 045

23 850 627*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 413 850

7 873 223

Årets resultat

-1 176 919

-290 431

6 236 931

7 582 792

Summa eget kapital

83 695 976

31 433 419**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

2 600 000

0

2 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

511 335

656 586

Skatteskulder

24 845

17 372

Fond för inre underhåll

101 899

101 899

Övriga skulder

Not 16

294 785

28 693 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 039 876

815 945

1 972 740

30 285 740

Summa skulder

1 972 740

32 885 740

Summa eget kapital och skulder

85 668 716

64 319 159

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 176 919	-290 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 558 908	1 155 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 381 989	864 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 183 918	-382 329
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 313 000	743 092
Kassaflöde från löpande verksamhet	-34 114 929	1 225 537
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 355 566	-20 264 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 355 566	-20 264 838
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 600 000	-400 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	53 439 476	14 725 577
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	50 839 476	14 325 577
Årets kassaflöde	3 368 981	-4 713 724
Likvida medel vid årets början	3 019 060	7 732 784
Likvida medel vid årets slut	6 388 041	3 019 060

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

02



HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 2,84 % 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 inlämnande 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 1 315 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 758 013	2 324 684
Hyror	3 732 463	3 430 335
Övriga intäkter	849 134	425 090
Bruttoomsättning	7 339 610	6 180 109
Avgifts- och hyresbortfall	0	-15 004
Hysesförluster	-24	-6
	7 339 586	6 165 099
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	616 315	523 524
Reparationer	1 307 653	836 056
El	138 738	112 353
Uppvärmning	1 447 242	1 379 080
Vatten	184 634	174 649
Sophämtning	165 183	136 675
Fastighetsförsäkring	148 501	136 028
Kabel-TV och bredband	53 242	94 157
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	485 085	477 612
Förvaltningsarvoden	430 446	463 658
Övriga driftkostnader	146 063	45 731
	5 123 102	4 379 522
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	121 071	88 624
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 842	14 454
Administrationskostnader	100 646	43 402
Extern revision	18 050	22 077
Konsultkostnader	11 159	75 082
Medlemsavgifter	49 860	46 250
	306 627	289 889
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	205 001	202 000
Revisionsarvode	3 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	4 000
Sociala avgifter	56 609	65 982
	270 610	275 982
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	845	607
Ränteintäkter skattekonto	0	492
Övriga ränteintäkter	1 139	3 241
	1 984	4 340
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	20 024	26 466
Övriga räntekostnader	1 585	1 749
	21 609	28 215

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 286 270	49 498 643
Anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
Årets investeringar	34 724 215	2 787 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 389 235	52 665 020
Ingående avskrivningar	-13 997 080	-12 929 055
Årets avskrivningar	-2 471 728	-1 068 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 468 808	-13 997 080
Utgående bokfört värde	70 920 427	38 667 940
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 600 000
Summa taxeringsvärde	228 600 000	228 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	871 805	871 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 805	871 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-261 540	-174 360
Årets avskrivningar	-87 180	-87 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-348 720	-261 540
Bokfört värde	523 085	610 265
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	21 368 649	3 891 438
Årets investeringar	-21 368 649	17 477 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 368 649
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

02

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	57 410	3 284			
Övriga fordringar	52 400	0			
	109 810	3 284			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	633 456	590 694			
Upplupna intäkter	7 087 094	0			
	7 720 550	590 694			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	280 009	143 740			
Nordea	4 494 446	8 175			
	4 774 455	151 915			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	273 184	23 244 443	333 000	7 873 223	-290 431
Resultatdisposition			168 942	-459 373	290 431
Upplåtelse lägenheter	41 013	53 398 463	0	0	0
Årets resultat					-1 176 919
Belopp vid årets slut	314 197	76 642 906	501 942	7 413 850	-1 176 919
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788779573			0	0
Föreningen har löst samtliga sina fastighetslån					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar/pantbrev				24 880 000	24 880 000
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				108 797	100 068
Momsskuld				183 145	60 737
Övriga kortfristiga skulder				2 843	28 533 133
				294 785	28 693 938

02



Org Nr: 702000-7642

HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	2 224
Förutbetalda hyror och avgifter	446 210	426 315
Övriga upplupna kostnader	593 666	387 406
	1 039 876	815 945

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 27/3-2018

David Czernik

Faris Celik

Henrik Eriksson

Inga-Lill Wennberg

Johanna Gauffin

Niclas Helmfrid

Raouf Cannerfelt

Tony Löf

Lisa Johansson

Vår revisionsberättelse har

Hans Alesund

Av föreningen vald revisor

2018-04-04

Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för år 2017.

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 2017 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. Revisorernas 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. Risker 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 eventuella 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.

02

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 Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för år 2017 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 2 / 4 2018

Olena Zozulyak

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor