# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gjutaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

**Föreningens ändamål**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Grundfakta om föreningen**
Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Norrtälje Gjutaren ga:2. Föreningens andel är 75 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

**Styrelsen**

| | |
|---|---|
| Roar Riseld | Ordförande |
| Göran Lagerberg | Sekreterare |
| Rolf Embro | Ledamot |
| Monica Hemlin | Ledamot |
| Per Norberg | Ledamot |
| | |
| Stefan Cronqvist | Suppleant |
| Håkan Holgersson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

| | | |
|---|---|---|
| Karin Hammarberg | Ordinarie Extern | Hammarbergs Revisionsbyrå |
| Bo Lidholm | Ordinarie Intern | |
| Marie Louise Sjöholm | Suppleant Intern | |

**Valberedning**

| | |
|---|---|
| Eva Enlund | |
| Bengt Norling | Sammankallande |
| Eva Örnskär | |

**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-26.

**Fastighetsfakta**
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| GJUTAREN 2 | 1988 | Norrtälje |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

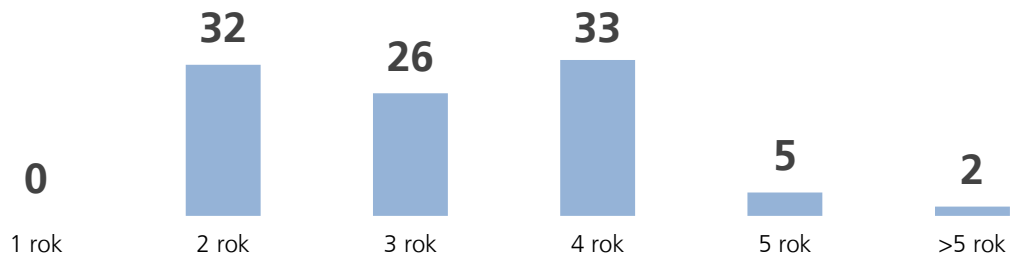
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**
Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 804 m², varav 8 942 m² utgör lägenhetsyta och 1 862 m² utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:




| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|---|---|---|
| Förskola | 408 m² | |
| Barnsjukgymnastik | 172 m² | |
| Expedition 4D-E | 43 m² | |
| Dam- och Herrfrisör 8 | 68 m² | |
| Kontor 4B | 109 m² | |
| Kontor 4D | 68 m² | |
| 22 st förråd för uthyrning | 320 m² | |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|---|---|
| Garage | 65 platser |
| Parkering utomhus | 62 platser |
| 2 st förråd för hjulförvaring | Vinter- och sommarhjul |
| Cykel- och barnvagnsrum | |
| Medlemslokal/Bibliotek med kök | Rymmer 50 personer |
| Tvättstuga | 2 st |

**Teknisk status**
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Taktvätt m.m | 2015 | Hus 4A-E |
| Modernisering av hissar | 2015 | 4A och 4B |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Taktvätt m.m | 2016 | Hus 6 och 8 |
| 4 st Hissar | 2016-2017 | 4C, 6B och 4D, 4E |

**Förvaltning**
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Teknisk förvaltning | Sweax AB |
| Lägenhetsförteckning | Egen regi |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hisservice | Roslagens Hiss AB |
| Mini-masterservice | Friska Fläktar AB |
| Garageportar | Hörman |
| Fastighetsnät | Telia |

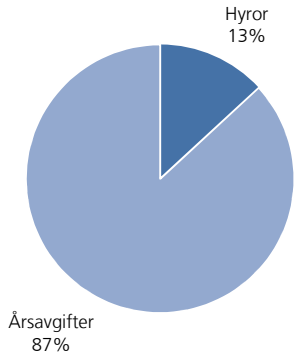
**Föreningens ekonomi**
Årets resultat hamnar på bugeterad nivå. Styrelsen kommer att utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfond att föreslå stämman till ytterligare avsättningar för att kunna möta upp mot kommande underhållsbehov. Efter förra årets stora underhållsåtgärd (minimaster) och därmed en pressad likviditet så har 2015 visat på en stärkt likviditet. Förutom planenlig amortering på 1,2 milj för året så har vi kunnat gjort en extra amortering på 1,2 milj. Styrelsen strategi är att under det rådande låga ränteläget sänka låneskulden genom hög amorteringstakt och bibehålla avgiftsnivån. Under året skall hälften av lånen sättas om och styrelsen har budgeterat med fortsatt låg ränta.

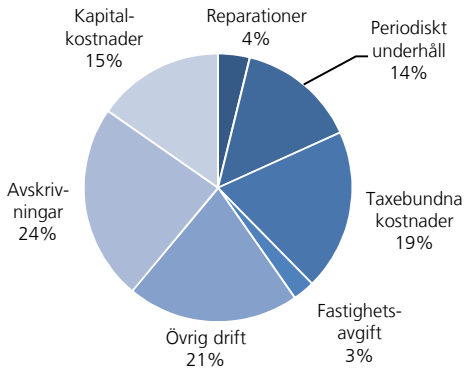
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 384 051** | **4 251 261** |
| **INBETALNINGAR** | | |
| Rörelseintäkter | 7 877 781 | 7 866 547 |
| Finansiella intäkter | 516 | 22 551 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 178 608 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 1 167 729 | 0 |
| | **9 046 026** | **8 067 705** |
| **UTBETALNINGAR** | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 4 491 796 | 8 088 173 |
| Finansiella kostnader | 1 123 458 | 1 438 908 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 967 280 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 400 000 | 1 299 509 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 108 325 |
| | **7 982 533** | **10 934 916** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*** | **2 447 544** | **1 384 051** |
| **ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL** | **1 063 493** | **-2 867 210** |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**




**Skatter och avgifter**
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Händelser under året**
Under våren genomfördes underhåll av tak till hus 4A-E. Underhållet omfattade förutom tvättning av taken också komplettering av snörasskydd och takstegar samt div tätningar. Hissarna i trapphus 4A och 4B har genomgått en omfattande modernisering till en kostnad av 600 000 kr. Under året har också pannrum och oljetankrum byggts om till 65 kvm stort förrådsutrymme som delats upp i 8 nya förråd för uthyrning. Totalt har tio nya förråd tillkommit för uthyrning med en yta av ca 110 kvm. I slutet av året genomfördes byta av belysningsarmatur i övre garaget till ledlampor med rörelsedetektor vilket bedöms få ned elförbrukningen ytterligare. Energiförbrukningen har under året sjunkit ytterligare genom enklare justeringar och uppföljningar samt att den nya fjärrvärmetaxan har gynnats oss. Däremot har VA-taxan höjts och ytterligare höjningar är aviserade.

**Händelser efter året**
Nya avtal kommer att upprättas beträffande garage och bilplatser, detta för att bli juridisk korrekta. Därmed kommer också de månatliga aviseringsbeskeden för avgifter att bli mer specificerade. Vidare kommer vi att under vår/sommar fortsätta med takunderhållet på hus 6 och 8 med tvättning och div underhåll samt modernisering av hissarna i 4C och 6B under sommaren. Underhållet på hissarna kommer att innebära en del besvär för berörda lägenhetsinnehavare genom att hissarna kommer att vara helt avstängda under 1-2 veckor.

# Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144 St
Tillkommande medlemmar: 12 St
Avgående medlemmar: 10 St
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146 St

# Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/m² bostadsrättsyta | 764 | 763 | 763 | 764 |
| Hyror/m² hyresrättsyta | 390 | 372 | 382 | 392 |
| Lån/m² bostadsrättsyta | 6 251 | 6 408 | 6 553 | 6 688 |
| Elkostnad/m² totalyta | 20 | 20 | 30 | 31 |
| Värmekostnad/m² totalyta | 60 | 165 | 58 | 54 |
| Vattenkostnad/m² totalyta | 42 | 33 | 33 | 32 |
| Kapitalkostnader/m² totalyta | 104 | 133 | 148 | 164 |
| Soliditet (%) | 41 | 40 | 42 | 41 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 519 | -3 387 | 752 | 948 |
| Nettoomsättning (tkr) | 7 871 | 7 827 | 7 835 | 7 864 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 942 m² bostäder och 1 862 m² lokaler.

# Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| årets resultat | 518 661 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 11 990 580 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -345 645 |
| **summa balanserat resultat** | **12 163 596** |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 1 063 782 |
| **att i ny räkning överförs** | **13 227 378** |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 870 950 | 7 827 184 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 6 831 | 39 363 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **7 877 781** | **7 866 547** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -4 097 266 | -7 732 780 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -223 857 | -197 540 |
| Personalkostnader | Not 5 | -170 673 | -157 853 |
| Avskrivningar | Not 6 | -1 744 382 | -1 749 123 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 236 178** | **-9 837 296** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 641 603** | **-1 970 750** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 516 | 22 551 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 123 458 | -1 438 908 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 122 941** | **-1 416 357** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **518 661** | **-3 387 107** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 94 847 881 | 96 583 578 |
| Maskiner och inventarier | Not 8 | 137 512 | 146 197 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **94 985 392** | **96 729 774** |
| **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | Not 10 | 3 500 | 3 500 |
| | | **3 500** | **3 500** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **94 988 892** | **96 733 274** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **KORTFRISTIGA FORDRINGAR** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 23 900 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 2 315 278 | 1 352 876 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | Not 11 | 1 000 000 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **3 339 178** | **1 352 936** |
| **KASSA OCH BANK** | | | |
| Kassa och bank | | 138 706 | 94 175 |
| **Summa kassa och bank** | | **138 706** | **94 175** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **3 477 884** | **1 447 111** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **98 466 776** | **98 180 386** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | Not 12 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 766 000 | 23 766 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 4 307 884 | 7 751 285 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **28 073 884** | **31 517 285** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 11 644 935 | 11 588 641 |
| Årets resultat | | 518 661 | -3 387 107 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **12 163 596** | **8 201 534** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **40 237 480** | **39 718 819** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 54 700 000 | 56 100 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **54 700 000** | **56 100 000** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 569 593 | 316 635 |
| Övriga skulder | | 8 448 | 62 475 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 15 | 751 255 | 782 457 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 529 296** | **2 361 567** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **98 466 776** | **98 180 386** |
| | | | |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | Not 14 | 100 073 000 | 100 073 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | | **inga** | **inga** |

# Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| **Avskrivningar** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| Byggnader | 67 År | 67 År |
| Tak | Avskriven | 10 År |
| Inventarier | 20 År | 5 - 20 År |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| **Not 1** | NETTOOMSÄTTNING | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| | Årsavgifter | 6 827 710 | 6 823 054 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 158 030 | 137 789 |
| | Hyror lokaler | 568 697 | 553 950 |
| | Hyror parkering moms | 2 794 | 1 176 |
| | Hyror garage moms | 3 468 | 3 468 |
| | Hyror parkering | 53 315 | 56 115 |
| | Hyror garage | 203 597 | 203 690 |
| | Hyror förråd | 38 678 | 37 240 |
| | Hyror reklamplats | 3 633 | 0 |
| | Kabel-TV intäkter | 0 | 1 920 |
| | Överlåtelse/pantsättning | 10 873 | 8 619 |
| | Öresutjämning | 154 | 163 |
| | | **7 870 950** | **7 827 184** |

| **Not 2** | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| | Övriga intäkter | 6 831 | 39 363 |
| | | **6 831** | **39 363** |

## Not 3 DRIFTKOSTNADER

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 188 843 | 184 204 |
| Fastighetsskötsel beställning | 8 953 | 1 612 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 40 633 | 23 383 |
| Snöröjning/sandning | 102 861 | 52 719 |
| Städning entreprenad | 130 537 | 97 772 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 37 293 | 0 |
| Hissbesiktning | 19 311 | 7 324 |
| Gemensamma utrymmen | 7 938 | 0 |
| Gård | 4 905 | 1 172 |
| Serviceavtal | 85 881 | 106 576 |
| Förbrukningsmateriel | 71 395 | 22 580 |
| Teleport/hissanläggning | 6 459 | 1 407 |
| | **705 010** | **498 749** |
| **Reparationer** | | |
| Fastighet förbättringar | 1 119 | 2 774 |
| Lokaler | 0 | 21 662 |
| Förskola | 0 | 739 |
| Gemensamma utrymmen | 6 273 | 0 |
| Tvättstuga | 881 | 8 136 |
| Sophantering/återvinning | 2 918 | 0 |
| Entré/trapphus | 2 455 | 5 361 |
| Lås | 3 546 | 10 920 |
| VVS | 7 081 | 12 397 |
| Ventilation | 13 773 | 9 950 |
| Elinstallationer | 19 061 | 4 614 |
| Bredband | 0 | 18 030 |
| Hiss | 24 724 | 22 091 |
| Tak | 15 535 | 0 |
| Fasad | 1 740 | 0 |
| Fönster | 0 | 2 137 |
| Mark/gård/utemiljö | 71 760 | 0 |
| Garage/parkering | 111 350 | 34 033 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 5 047 |
| | **282 217** | **157 891** |
| **Periodiskt underhåll** | | |
| Byggnad | 230 950 | 0 |
| Ventilation | 0 | 3 789 046 |
| Hiss | 583 153 | 0 |
| Tak | 249 679 | 0 |
| | **1 063 782** | **3 789 046** |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| El | 211 345 | 216 537 |
| Värme | 647 730 | 1 780 130 |
| Vatten | 448 799 | 358 216 |
| Sophämtning/renhållning | 114 162 | 110 062 |
| Grovsopor | 1 957 | 0 |
| | **1 423 994** | **2 464 945** |
| **Övriga driftkostnader** | | |
| Försäkring | 142 745 | 274 590 |
| Kabel-TV | 0 | 23 583 |
| Bredband | 285 555 | 332 560 |
| | **428 300** | **630 733** |
| **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **193 964** | **191 416** |
| **TOTALT DRIFTKOSTNADER** | **4 097 266** | **7 732 780** |

| **Not 4** | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| | Medlemsinformation | 1 557 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 13 404 | 12 814 |
| | Juridiska åtgärder | 17 093 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 200 | 9 700 |
| | Hyresförluster | 0 | 944 |
| | Övriga förluster | 0 | 2 341 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 10 964 | 428 |
| | Föreningskostnader | 30 858 | 27 943 |
| | Styrelseomkostnader | 14 798 | 1 107 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 14 841 | 0 |
| | Studieverksamhet | 0 | 2 000 |
| | Förvaltningsarvode | 100 234 | 97 574 |
| | Administration | 11 437 | 13 100 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 8 010 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 040 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 470 | 14 940 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 1 600 |
| | | **223 857** | **197 540** |

| **Not 5** | PERSONALKOSTNADER | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| | **Anställda och personalkostnader** | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | **Följande ersättningar har utgått** | | |
| | Styrelse och internrevisor | 140 254 | 119 962 |
| | Löner | 5 200 | 600 |
| | Kostnadsersättningar | 0 | 50 |
| | Sociala kostnader | 25 219 | 37 241 |
| | | **170 673** | **157 853** |

| **Not 6** | AVSKRIVNINGAR | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| | Byggnad | 1 735 697 | 1 735 697 |
| | Inventarier | 8 685 | 13 426 |
| | | **1 744 382** | **1 749 123** |

| **Not 7** | BYGGNADER OCH MARK | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|---|
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Vid årets början | 124 239 164 | 124 239 164 |
| | **Utgående anskaffningsvärde** | **124 239 164** | **124 239 164** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Vid årets början | -22 855 586 | -21 119 889 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 735 697 | -1 735 697 |
| | **Utgående avskrivning enligt plan** | **-24 591 283** | **-22 855 586** |
| | **Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion** | | |
| | Vid årets början | -4 800 000 | -4 800 000 |
| | **Utgående nedskrivning** | **-4 800 000** | **-4 800 000** |
| | **Planenligt restvärde vid årets slut** | **94 847 881** | **96 583 578** |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 82 000 000 | 82 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 215 000 | 33 215 000 |
| | | **115 215 000** | **115 215 000** |
| | **Uppdelning av taxeringsvärde** | | |
| | Bostäder | 108 000 000 | 108 000 000 |
| | Lokaler | 7 215 000 | 7 215 000 |
| | | **115 215 000** | **115 215 000** |

| **Not 8** | MASKINER OCH INVENTARIER | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|---|
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Vid årets början | 251 150 | 251 150 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | **Utgående anskaffningsvärde** | **251 150** | **251 150** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Vid årets början | -104 953 | -91 527 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -8 685 | -13 426 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-113 638** | **-104 953** |
| | **Redovisat restvärde vid årets slut** | **137 512** | **146 197** |

| **Not 9** | ÖVRIGA FORDRINGAR | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|---|
| | Skattekonto | 4 318 | 57 630 |
| | Skattefordran | 2 122 | 4 670 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 308 838 | 1 289 876 |
| | Fordringar | 0 | 700 |
| | | **2 315 278** | **1 352 876** |

## Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | **3 500** | **3 500** |

## Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|
| Låneamortering | 1 000 000 | 0 |
| | **1 000 000** | **0** |

## Not 12 EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|---|---|---|---|
| **Bundet eget kapital** | | | | |
| Inbetalda insatser | 23 766 000 | 0 | 0 | 23 766 000 |
| Fond för yttre underhåll | 4 307 884 | 345 645 | -3 789 046 | 7 751 285 |
| **S:a bundet eget kapital** | **28 073 884** | **345 645** | **-3 789 046** | **31 517 285** |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat | 11 644 935 | -345 645 | 401 939 | 11 588 641 |
| Årets resultat | 518 661 | 518 661 | 3 387 107 | -3 387 107 |
| **S:a fritt eget kapital** | **12 163 596** | **173 016** | **3 789 046** | **8 201 534** |
| **S:a eget kapital** | **40 237 480** | **518 661** | **0** | **39 718 819** |

## Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 7 751 285 | 7 947 248 |
| Reservering enligt stadgar | 345 645 | 345 645 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stämmobeslut | -3 789 046 | -541 608 |
| **Vid årets slut** | **4 307 884** | **7 751 285** |

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2015-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Belopp 2014-12-31 | Villkors-ändringsdag |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2,850 % | 26 400 000 | 27 600 000 | 2016-12-20 |
| Sparbanken | 0,860 % | 29 500 000 | 29 700 000 | Rörligt |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **55 900 000** | **57 300 000** | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 200 000 | -1 200 000 | |
| | | **54 700 000** | **56 100 000** | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 900 000 kr.

| **Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | **2015-12-31** | **2014-12-31** |
|---|---|---|
| Arvoden | 113 850 | 113 850 |
| Sociala avgifter | 35 772 | 35 771 |
| Ränta | 2 771 | 3 900 |
| Avgifter och hyror | 598 862 | 628 936 |
| | **751 255** | **782 457** |

# Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 2 / 3 2016

Roar Riseld
*Ordförande*

Göran Lagerberg
*Sekreterare*

Rolf Embro
*Ledamot*

Monica Hemlin
*Ledamot*

Per Norberg
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2016

Karin Hammarberg
*Extern revisor*

Bo Lidholm
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Gjutaren**
Org.nr 716420-1720

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 4 mars 2016

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Bo Lidholm