

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Org.nr: 769617-9881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren ligger i Kallhäll cirka 2,5 mil nordväst om centrala Stockholm och är ett område i Järfällas norra kommunal. Järfälla är en modern, expansiv kommun som har mycket att erbjuda; bra service, vacker natur och närhet till Mälaren. Bostadsrättsföreningen består av 34 lägenheter i storlekar från 2 r.o.k. på 64 kvm till 4 r.o.k. på 109,5 kvm som är fördelade i ett nio våningar högt punkthus. Alla lägenheter präglas av öppna planlösningar och många har fin utsikt över Mälaren.

Gemensamma utrymmen

På bottenvåningen finns gemensamma utrymmen som lägenhetsförråd, cykelrum och ett rullstols-/barnvagnsrum. Där finns också ett kombinerat styrelse-/övernattningsrum. Övernattningsrummet kan endast hyras av boende i HSB Brf Gjutarmästaren.

Nära naturen

På promenadavstånd finns Görvälms naturreservat som är ett attraktivt friluftsområde med möjlighet till motion. Flera grillplatser finns iordningställda och närheten till Mälaren innebär att det finns goda möjligheter att ta sig ett dopp en varm sommardag, eller en skridskotur när isen har lagt sig på vintern.

Handel och kommunikationer

I Kallhälls centrum finns bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek, tandläkare och vårdcentral. De närmaste åren kommer centrumbilden att få ett nytt utseende med bland annat 300 nya bostäder och en mer öppen och tillgänglig centrumkärna.

Från utmärkta kommunikationer till ännu bättre

Närhet till allt. Så lyder många Kallhällsbors svar på vad som uppskattas med området. Pendeltågsstationen ligger några minuters promenadväg bort och med pendeln tar det drygt 20 minuter att komma till Stockholms central.

Mötesplats

Föreningen är granne med Kallhälls mötesplats som drivs i Järfälla kommuns regi.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 7:14 i Järfälla kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en föreningslokal/gästlägenhet, uppfördes 2015.

Fastighetens areal uppgår enligt ekonomisk plan till 936 kvm. Taxeringsvärdet är enligt Omprövningsbeslut vid taxeringsår 2017 fastställt till 37 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 000 000 kr och markvärdet 7 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	34	2 539
Parkeringsplatser	22	0

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök, 64 kvm	16
3 rum och kök, 81 kvm	16
4 rum och kök, 109,5 kvm	2
Summa	34

Gemensamma utrymmen

- 1 st. föreningslokal belägen i entréplan (inredd till styrelse-/övernattningsrum)
- 2 st. cykelrum
- 1 st. barnvagns- och rullstolsrum.

Parkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Gjutaren 2. Dessa bilplatser har tillgång till motorvärmare. På kommunal mark på västra sidan om Kallhällsleden disponerar föreningen 10 bilplatser upplåtna med nyttjanderätt.

Servitut

På fastigheten finns ett förmånligt officialservitut för väg, vilket är bildat genom en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Gjutaren 2.

Teknisk och administrativ förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Mirva Borg t.o.m. våren 2017 och Camilla Suneson fr.o.m. våren 2017.

Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Skötsel avseende mark och snöröjning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Miljöbyggnad nivå Silver

Arbete pågår med att certifiera fastigheten enligt Miljöbyggnad nivå Silver som är ett certifierings-system utformat för svenska förhållanden och där en byggnad bedöms med hänsyn till de tre områdena energi, inomhusmiljö och material.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter (2017-01-01–2017-05-10)

Lena Lindgren	ordförande
Ann Assarsson	vice ordförande
Kamal Khansa	ledamot
Ingrid Westin	sekreterare
Camilla Suneson	HSB-ledamot
Marie Jakobsson	ledamot

Styrelsesuppleant (2017-01-01–2017-05-10)

Åsa Kihlström

Ordinarie styrelseledamöter (2017-05-11–2017-12-31)

Christer Jonsson	ordförande
Annika Zachari	vice ordförande och ekonomiansvarig
Stig Häggbom	ledamot och fastighetsansvarig
Ingrid Westin	sekreterare och informationsansvarig
Camilla Suneson	HSB-ledamot
Berit Mossfeldt	ledamot
Victor Lindström (2017-05-11–2017-11-27)	ledamot – avsade sig uppdraget p.g.a. avflyttning

Styrelsesuppleant (2017-05-11–2017-12-31)

Susan Nettelbjer

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Christer Jonsson, Annika Zachari, Ingrid Westin och Berit Mossfeldt två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Astrid Asplund (ordinarie), Tommy Arveteg (suppleant) samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eija Arveteg (sammankallande) och Anders Häll.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige: Christer Jonsson med Annika Zachari som ersättare.

Ekonomi och händelser under året

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Ekonomi

Ekonomiska förutsättningar baseras på Ekonomisk plan med undantag för räntor, fastighetslån, som är lägre än beräknat. Det innebär att det finns ett mer positivt kassaflöde än planerat.

Under året har två av föreningens lån omplacerats så att tidpunkterna för omförhandlingar av de olika lånen inte sammanfaller i tid.

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015 (6 månader)
Nettoomsättning, tkr	2 241	2 197	1 203
Årets resultat, tkr	-727	-771	-328
Fond för yttre underhåll, tkr	130	66	0
Belåning, kr/kvm bostadsyta	10 162	10 274	10 356
Soliditet, %	74,5	74,5	74,5
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	744	729	403
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm	264	247	146

Förändring av eget kapital, tkr	Insatser	Uppl. avgift	Underh. Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 370	0	66	-394	-771
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			64	-835	771
Årets resultat					-727
Belopp vid årets slut	78 370	0	130	-1 229	-727

Ändrade redovisningsprinciper

När den Ekonomiska planen upprättades innan byggstarten, gällde andra redovisningsprinciper avseende avskrivningsregler. Då var det tillåtet med progressiva avskrivningar, vilka var mycket låga i början och sedan höjdes succesivt. Men den 1 januari 2014 ändrades dessa redovisningsprinciper och progressiva avskrivningar förbjöds. Nya, mycket högre avskrivningar, orsakar därför det underskott föreningen redovisar varje år.

Detta ledde till att styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 procent för år 2017. För 2018 har ingen avgiftshöjning beslutats.

Förvaltning

Eftersom flertalet styrelseledamöter var nyvalda vid föreningsstämman 2017 har styrelsens arbete även under det gångna året inneburit att mycket tid har ägnats åt att sätta sig in i fastighetens förutsättningar och skapa nya rutiner kring det löpande arbetet med förvaltningen.

Garantibesiktning 2 år

I april och maj 2017 genomfördes garantibesiktningar av samtliga lägenheter, alla allmänna utrymnen samt av mark. Efter inflyttning har det inkommit felanmälningar som kan knytas till produktionen och som har hanterats som garantiärenden. Flertalet ärenden har stämts av vid två-årsbesiktningen, men ett par ärenden är fortfarande öppna vid årets slut.

Underhållsbesiktning

En underhållsbesiktning av hela fastigheten genomfördes i augusti 2017, vilken har resulterat i en underhållsplan för åren 2018–2037.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017 i Folkets Hus, Kallhäll. 23 medlemmar deltog på mötet med en röstlängd på totalt 18 röster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 11 protokollförda sammanträden. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen träffats till ett antal möten för att dryfta föreningens angelägenheter.

Styrelse-/övernattningsrum

Övernattningsrummet har varit uthyrt 26 nätter.

Arrendeparkering

Föreningen har avtal om nyttjanderätt för 10 parkeringsplatser för personbilar på kommunal mark. Järfälla kommun har sagt upp avtalet. Anledningen är att ytan kommer att behövas för framtida exploatering. Ny plats i direkt anslutning till nuvarande kommer att anvisas och nytt arrendeavtal kommer att upprättas.

Överlåtelse

Av föreningens 34 lägenheter har under året två lägenheter överlåtits genom försäljning och en genom arv. Köpeskillingen vid försäljningen har varit 37 593 kr/kvm. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 744 kr/kvm.

Matavfallshantering

Övergång till separat matavfallshantering genomfördes från den 1 oktober 2017.

Medlemsinformation

Under året har information till boende delgivits dem dels genom skriftligt informationsblad 12 gånger, dels vid 2 informationsträffar i samband med övergång till matavfallshantering samt även på den elektroniska informationstavlan i entréplanet.

Styrelsen har också tagit emot frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post.

Föreningens informationsadresser är:

- Hemsida: hsb.se/norrastorstockholm/brf/gjutarmastaren
- E-postadress: brf.gjutarmastaren@gmail.com
- Brevlåda i fastighetens entré: Märkt med Brf. Gjutarmästaren

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 228 743
Årets resultat	-726 976
	<hr/>
	-1 955 719

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 955 719
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-66 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-2 021 719

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	129 554
Årets förändring enligt ovanstående disposition	66 000
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	195 554

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	2 240 627	2 196 878
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 152 877	-1 150 148
Planerat underhåll	Not 4	0	-2 446
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 396 072</u>	<u>-1 396 072</u>
Summa fastighetskostnader		-2 548 949	-2 548 666
Rörelseresultat		-308 322	-351 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 189	941
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-419 843</u>	<u>-420 494</u>
Summa finansiella poster		-418 654	-419 553
Årets resultat		-726 976	-771 341

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	90 310 820	91 706 892
Mark		<u>10 969 000</u>	<u>10 969 000</u>
Summa anläggningstillgångar		101 279 820	102 675 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 502	0
Avräkningskonto HSB		1 383 724	974 092
Övriga fordringar	Not 9	1 336	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>76 666</u>	<u>65 249</u>
		1 463 228	1 039 341
Kassa och bank	Not 11	5 000	3 836
Summa omsättningstillgångar		<u>1 468 228</u>	<u>1 043 177</u>
Summa tillgångar		<u>102 748 048</u>	<u>103 719 069</u>

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

78 370 000

78 370 000

Fond för yttre underhåll

129 554

66 000

78 499 554

78 436 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 228 743

-393 847

Årets resultat

-726 976

-771 341

-1 955 719

-1 165 189

Summa eget kapital

76 543 835

77 270 811

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

25 291 050

25 875 750

25 291 050

25 875 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

509 700

209 700

Leverantörsskulder

115 364

42 930

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

12

240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

288 087

319 638

913 163

572 508

Summa skulder

26 204 213

26 448 258

Summa eget kapital och skulder

102 748 048

103 719 069

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,50	2134
Ombyggnader	Komponentavskrivning		
Inventarier	Linjär		

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 7 518 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 1 654 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	49 797	34 854
Arvode föreningsvald revisor	0	1 845
Övriga arvoden och ersättningar	10 600	3 692
Utbildning	3 375	6 875
Kostnad för konferenser	3 750	7 500
Sociala kostnader	12 556	10 999
Summa	80 078	65 765

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 889 232	1 852 128
Hysesintäkter garage och p-platser	110 929	103 800
Konsumtionsavgifter, Vatten	32 183	35 961
Konsumtionsavgifter, El	90 967	96 222
Konsumtionsavgifter, Bredband	88 608	83 680
Övriga intäkter	28 708	25 087
	2 240 627	2 196 878
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	83 365	83 997
Löpande underhåll	57 868	22 204
El	146 059	141 359
Uppvärmning	138 381	95 875
Vatten	59 642	82 978
Sophämtning	76 527	76 108
Fastighetsförsäkring	32 309	32 103
Städning	60 000	60 000
Förvaltningskostnader	177 119	199 302
Extern revision	8 238	8 812
Personalkostnader	80 078	65 765
Övrig drift	233 292	281 646
	1 152 877	1 150 148
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll, övrigt	0	2 446
	0	2 446
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	1 396 072	1 396 072
	1 396 072	1 396 072
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 153	741
Övriga ränteintäkter	36	200
	1 189	941
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	419 443	420 344
Övriga räntekostnader	400	150
	419 843	420 494

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	93 801 000	93 801 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>93 801 000</u>	<u>93 801 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 094 108	-698 036
Årets avskrivningar	<u>-1 396 072</u>	<u>-1 396 072</u>
Utgående avskrivningar	-3 490 180	-2 094 108
Bokfört värde byggnader	90 310 820	91 706 892
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	90 310 820	91 706 892

Taxeringsvärde

* Taxeringsvärde har ännu ej fastställts, men är bedömt till detta belopp vid taxeringsår 2015.

Byggnad - bostäder	30 000 000	36 866 000 *
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	30 000 000	36 866 000
Mark - bostäder	7 400 000	12 695 000 *
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	7 400 000	12 695 000
Taxvärde totalt	37 400 000	49 561 000 *

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	1 336	0			
	1 336	0			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Uppluppen Vatten, Q4	8 969	12 505			
Uppluppen El	26 676	34 127			
Försäkring	10 310	11 689			
Kabel-Tv	27 711	0			
Övrigt	3 000	6 928			
	76 666	65 249			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	3 836			
	5 000	3 836			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 370 000	0	66 000	-393 847	-771 341
Vinstdisp enl. stämmobeslut			63 554	-834 895	771 341
Årets resultat					-726 976
Belopp vid årets slut	78 370 000	0	129 554	-1 228 743	-726 976
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	38001043	2,27%	2019-08-14	8 171 750	209 700
Stadshypotek	242979	1,20%	2020-07-30	8 621 000	300 000
Stadshypotek	245133	1,34%	2021-09-01	9 008 000	0
				25 800 750	509 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					25 291 050
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 252 250
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				26 373 000	26 400 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				26 373 000	26 400 000

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	509 700	209 700
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	<u>12</u>	<u>240</u>
	12	240
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	188 676	186 546
Upplupna räntekostnader	19 711	4 183
Upplupna arvoden	60 200	44 100
Upplupen städning	0	5 000
Upplupna sociala avgifter	14 000	13 000
Upplupen el	0	14 749
Upplupen värme	0	11 654
Upplupen revision	5 500	5 800
Upplupna kostnader, HSB NSS, drift	<u>0</u>	<u>34 606</u>
	288 087	319 638

Järfälla, den 19/2 - 2018

Christer Jonsson

Stig Häggbom

Annika Zachari

Ingrid Westin

Camilla Suneson

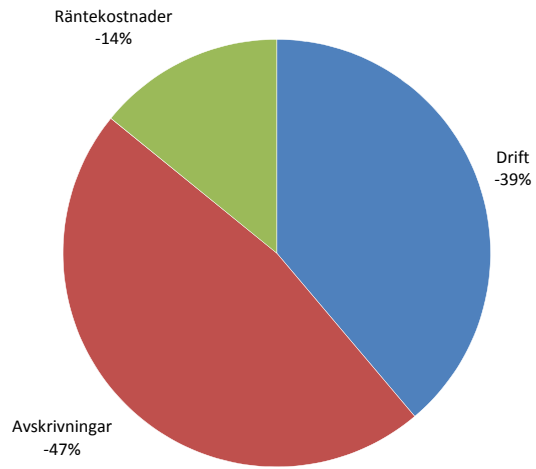
Berit Mossfeldt

Vår revisionsberättelse har 2018 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Astrid Asplund
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

