

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Org.nr: 769617-9881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 7:14 i Järfälla kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2015. Fastighetens areal uppgår enligt ekonomisk plan till 936 m². Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men är enligt ekonomisk plan bedömt till 49 561 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 36 866 000 tkr och markvärdet 12 695 000 tkr, vid taxeringsår 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

Bostadshusen inrymmer följande bostadslägenheter:

Lägenhetstyp	Antal
2 rok	16
3 rok	16
4 rok	2
Summa	34

Gemensamma utrymmen

1 st föreningslokal belägen i entréplan
2 st cykelrum
1 st barnvagn- och rullstolsrum

Parkering

12 st öppna bilplatser ingående i gemensamhetsanläggning samt 10 st öppna bilplatser med nyttjanderättsavtal på kommunal mark.

Servitut

På fastigheten finns ett förmånligt officialservitut för väg vilket kommer att upphävas i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Förvaltning

Under produktion har teknisk förvaltning och administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lena Lindgren
Ann Assarsson
Kamal Khansa
Ingrid Westin
Camilla Suneson
Marie Jakobsson

Styrelsesuppleanter

-

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Lena Lindgren, Ann Assarsson, Marie Jakobsson och Kamal Khansa, två i förening.

Revisor

Revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
För intern revisor valdes Peter Norström.

Valberedning

Åsa Kihlström Sammankallande
Christer Jonsson

Ekonomi och händelser under året

Inflyttning av lägenheterna skedde under v 24.

Medlemmar

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

En föreningsstämma genomfördes den 14 september där boende valdes in till styrelse samt till valberedningen och revisorsuppdrag.

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.

Ekonomisk flerårsöversikt	2015
Nettoomsättning, tkr	1 203
Rörelseresultat, tkr	-60
Årets resultat, tkr	-328
Balansomslutning, tkr	104 724
Soliditet %	74,5
Fond för yttre underhåll, tkr	0
Belåning, kr/kvm	7 325
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	403

Förvaltning

Bostadsrättsföreningens första år har inneburit ett arbete med att lära känna varandra, att sätta sig in i fastighetens förutsättningar och skapa nya rutiner kring det löpande arbetet med förvaltning.

Efter inflyttning har det inkommit felanmälningar som kan knytas till produktionen och som nu hanteras som garantiärenden. Vissa av dessa ärenden kan komma att hanteras vid två-årsbesiktningen som sker våren 2017.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	0
Årets resultat	-327 847
	<hr/>
	-327 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-327 847
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	-393 847

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	0
Årets förändring enligt ovanstående disposition	66 000
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	66 000

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 203 037	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-565 028	0
Avskrivningar	Not 3	-698 036	0
Summa fastighetskostnader		<u>-1 263 064</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		-60 027	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	228	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-268 048	0
Summa finansiella poster		<u>-267 820</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-327 847	0

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	93 102 964	0
Mark		10 969 000	0
Pågående byggnation	Not 7	0	50 097 043
Summa anläggningstillgångar		<u>104 071 964</u>	<u>50 097 043</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		567 358	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>84 942</u>	<u>0</u>
		652 300	0

Kassa och bank	Not 9	24	1 119 161
----------------	-------	----	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>652 324</u>	<u>1 119 161</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar		<u>104 724 288</u>	<u>51 216 204</u>
-------------------------	--	---------------------------	--------------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 370 000

0

78 370 000

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-327 847

0

-327 847

0

Summa eget kapital

78 042 153

0

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

26 085 450

0

Övriga långfristiga skulder

Not 12

0

50 097 404

26 085 450

50 097 404

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

209 700

0

Leverantörsskulder

127 435

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

540

1 118 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

259 010

0

596 685

1 118 800

Summa skulder

26 682 135

51 216 204

Summa eget kapital och skulder

104 724 288

51 216 204

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

26 400 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-327 847	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 036	0
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>370 189</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 942	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-522 115</u>	<u>1 118 800</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-236 868	1 118 800
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-54 672 957</u>	<u>-50 097 043</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-54 672 957	-50 097 043
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-24 011 954	50 097 404
Inbetalda insatser	<u>78 370 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 358 046	50 097 404
Årets kassaflöde	-551 779	1 119 161
Likvida medel vid årets början	<u>1 119 161</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	567 381	1 119 161
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	567 358	0
Kassa och bank	<u>24</u>	<u>1 119 161</u>
Summa likvida medel	567 382	1 119 161

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	0,75*	2134

* Halvår (per helår 1,5%)

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	16 687	0
Mötesarvoden	0	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	0
Arvode föreningsvald revisor	1 855	0
Övriga arvoden och ersättningar	3 708	0
Sociala kostnader	6 989	0
Summa	29 239	0

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 022 412	0
Hysesintäkter garage och p-platser	59 213	0
Konsumtionsavgifter, Vatten	18 968	0
Konsumtionsavgifter, El	51 524	0
Bredband	50 920	0
	1 203 037	0
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	49 740	0
Löpande underhåll	45 213	0
El	74 887	0
Uppvärmning	37 109	0
Vatten	6 472	0
Sophämtning	45 857	0
Fastighetsförsäkring	17 453	0
Städning	32 308	0
Förvaltningskostnader	89 278	0
Extern revision	11 363	0
Personalkostnader	29 239	0
Övrig drift	126 109	0
	565 028	0
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	698 036	0
	698 036	0
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	204	0
Ränteintäkter bankkonto	24	0
	228	0
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	163 143	0
Räntekostnader skattekonto	104 602	0
Övriga räntekostnader	303	0
	268 048	0

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde, överfört från pågående byggnation	39 128 043	0
Årets investeringar	54 672 957	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 801 000	0
Årets avskrivningar	-698 036	0
Utgående avskrivningar	-698 036	0
Bokfört värde byggnader	93 102 964	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	93 102 964	0
Taxeringsvärde *	4 956 100	0
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men men är bedömt till detta belopp, vid taxeringsår 2015.		
Byggnad - bostäder	36 866 000	0
	36 866 000	0
Mark - bostäder	12 695 000	0
	12 695 000	0
Taxvärde totalt	49 561 000	0
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	50 097 043	0
Pågående, under uppgyggnad	0	50 097 043
Överfört till byggnad	-39 128 043	
Överfört till mark	-10 969 000	
Bokfört värde pågående byggnation	0	50 097 043

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupen Vatten, sep, Q4-2015	12 586	0			
Upplupen El, sep, Q4-2015	35 918	0			
Försäkring	8 726	0			
Bredband, jan-apr-2016	27 712	0			
	84 942	0			
Not 9 Kassa och bank					
Bankkonto	24	1 119 161			
	24	1 119 161			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	78 370 000				0
Årets resultat					-327 847
Belopp vid årets slut	78 370 000	0	0	0	-327 847
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	38000802	1,74%	2017-08-14	8 696 000	0
SEB Bolån	38001043	2,27%	2019-08-14	8 591 150	209 700
SEB Bolån	39000490	0,92%	2015-12-15	9 008 000	0
				26 295 150	209 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					26 085 450
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 246 650
Not 12 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, avslutat av HSB Bostad				0	50 097 043
				0	50 097 043

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	209 700	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	540	1 118 800
	540	1 118 800
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	172 462	0
Upplupna räntekostnader	5 247	0
Upplupna löner	22 250	0
Upplupen städning	27 308	0
Upplupna sociala avgifter	6 989	0
Upplupen revision	5 738	0
Upplupna kostnader, HSB NSS, drift	19 016	0
	259 010	0
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	26 400 000	
Varav i eget förvar	0	
	26 400 000	0

Järfälla, den 2016-04-11

Lena Lindgren

Ann Assarsson

Kamal Khansa

Ingrid Westin

Camilla Suneson

Marie Jakobsson

Vår revisionsberättelse har 2016-04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Norström
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla, org.nr. 769617-9881

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för år 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för år 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

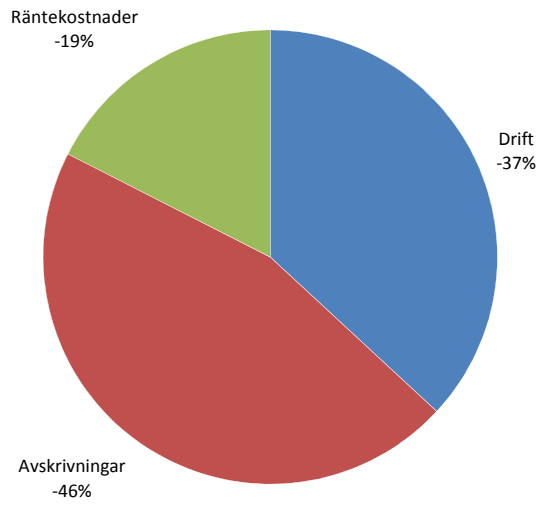
Järfälla 2016-04-26

Peter Norström
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

