

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Org.nr: 769617-9881

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**Bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren finns i Kallhäll cirka 2,5 mil nordväst om centrala Stockholm. Kallhäll är ett område i Järfällas norra kommundel. 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 Görvalns 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 nya bostäder och en mer öppen och tillgänglig centrumkärna. Med pendeltåget tar det 25 minuter att komma till Stockholms central.

#### **Mötesplats**

Föreningen är granne med Kallhälls mötesplats som är ett seniorboende i HSBs regi. Här finns bland annat en restaurang som är öppen för alla.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheten

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

Fastighetens areal uppgår enligt ekonomisk plan till 936 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> ) |
|-------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder          | 34           | 2 539                       |
| Parkeringsplatser | 22           | 0                           |

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

| Lägenhetstyp                        | Antal |
|-------------------------------------|-------|
| 2 rok och kök, 64 m <sup>2</sup>    | 16    |
| 3 rok och kök, 81 m <sup>2</sup>    | 16    |
| 4 rok och kök, 109,5 m <sup>2</sup> | 2     |
| Summa                               | 34    |

### Gemensamma utrymmen

1 st. föreningslokal belägen i entréplan (inred till styrelse-/övernattningsrum)

2 st. cykelrum

1 st. barnvagn- och rullstolsrum

### Parkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten. 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 kommer att upphävas i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

### Teknisk och administrativ förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Mirva Borg.

Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

### Skötselavtal

Skötelavtal avseende mark och snöröjning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.

### **Miljöbyggnad nivå Silver**

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver som är ett certifieringssystem utformat för svenska förhållanden och där en byggnad bedöms med hänsyn till de tre områdena energi, inomhusmiljö och material.

## **Organisation**

### **Styrelse**

#### Ordinarie styrelseledamöter

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

#### Styrelsesuppleant

Åsa Kihlström

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

Av föreningsstämman valda revisorer: Peter Norström (ordinarie), Susan Nettelbjer (suppleant) samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Christer Jonsson, sammankallande och Eija Arveteg

### **HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige**

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige: Ann Assarsson och Kamal Khansa.

## Ekonomi och händelser under året

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 48 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.

| <b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>    | <b>2016</b> | <b>2015<br/>(6 mån)</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Nettoomsättning, tkr                | 2 197       | 1 203                   |
| Rörelseresultat, tkr                | -352        | -60                     |
| Årets resultat, tkr                 | -771        | -328                    |
| Balansomslutning, tkr               | 103 719     | 104 724                 |
| Soliditet %                         | 74,5        | 74,5                    |
| Fond för yttre underhåll, tkr       | 66          | 0                       |
| Belåning, kr/kvm                    | 10 274      | 10 356                  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 729         | 403                     |

| <b>Eget kapital, tkr</b> | <b>2016</b> | <b>2015<br/>(6 mån)</b> |
|--------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingående balans          | 78 042      | 78 370                  |
| Årets resultat           | -771        | -328                    |
| Utgående balans          | 77 271      | 78 042                  |

### Ändrade redovisningsprinciper

När budgeten för 2017 fastställdes togs hänsyn till att ändrade avskrivningsregler har trätt i kraft för bostadsrättsföreningar sedan den ekonomiska planen upprättades för fastigheten. Nu gäller K3-metoden som innebär att fastighetens delar upp i olika komponenter som skrivs av med olika lång tid och med olika procentsatser. Detta ledde till att styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 procent för år 2017.

### Förvaltning

Bostadsrättsföreningens första tid har även under det gångna året 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.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni i restaurangen i grannhuset vid Kärmakargränd 3. 21 röstberättigade medlemmar deltog. I samband med stämman bjöds de boende att titta in i ett iordninggjort styrelse-/övernattningsrum. Samtidigt serverades förfriskningar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Styrelse-/övernattningsrum

Under våren arbetade styrelsen med att inreda föreningslokalen i entréplanet till ett kombinerat styrelse- och övernattningsrum för medlemmarnas gäster/besökare. Rummet färdigställdes till den ordinarie föreningsstämman den 2 juni. Därefter har rummet varit uthyrt 16 nätter.

### Arrendeparkering

Föreningen har avtal om nyttjanderätt för 10 parkeringsplatser för personbilar på kommunal mark. Under året har styrelsen ordnat att ett räcke som har monterats som avskiljare mot övriga parkeringsplatser.

Järfälla kommun har under året 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 två överlåtits under 2016, varav en via arv. Köpeskillingen vid försäljningen har varit 36 250 kr/m<sup>2</sup>. Samtliga överlåtna bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 729 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsinformation

Information till boende har delats ut nio gånger under året.

Föreningen har en hemsida med adress: [hsb.se/norrastorstockholm/brf/gjutarmastaren](http://hsb.se/norrastorstockholm/brf/gjutarmastaren)

Styrelsen har tagit emot frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens brevlåda i fastighetens entré är märkt med Brf. Gjutarmästaren och föreningens e-postadress är: [brf.gjutarmastaren@gmail.com](mailto:brf.gjutarmastaren@gmail.com)

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -393 847   |
| Årets resultat                    | -771 341   |
|                                   | <hr/>      |
|                                   | -1 165 189 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Att disponera  | -1 165 189 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 2 446      |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan     | -66 000    |
| Balanserat resultat efter disposition                              | <hr/>      |
|  | -1 228 743 |

### Fond för yttre underhåll

|   |         |
|---|---------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31      | 66 000  |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition               | 63 554  |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017 | <hr/>   |
|   | 129 554 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-06-01<br/>2015-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 2 | <b>2 196 878</b>                 | <b>1 203 037</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 3 | -1 150 148                       | -565 028                         |
| Planerat underhåll                         | Not 4 | -2 446                           | 0                                |
| Avskrivningar                              | Not 5 | -1 396 072                       | -698 036                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-2 548 666</u>                | <u>-1 263 064</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>-351 789</b>                  | <b>-60 027</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 6 | 941                              | 228                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -420 494                         | -268 048                         |
| Summa finansiella poster                   |       | <u>-419 553</u>                  | <u>-267 820</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-771 341</b>                  | <b>-327 847</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2016-01-01</b>         | <b>2015-06-01</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
|  |        | <b>2016-12-31</b>         | <b>2015-12-31</b>         |
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 8  | 91 706 892                | 93 102 964                |
| Mark   |        | <u>10 969 000</u>         | <u>10 969 000</u>         |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 102 675 892               | 104 071 964               |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 974 092                   | 567 358                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | <u>65 249</u>             | <u>84 942</u>             |
|  |        | 1 039 341                 | 652 300                   |
| Kassa och bank                               | Not 10 | 3 836                     | 24                        |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 043 177</u>          | <u>652 324</u>            |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>103 719 069</u></b> | <b><u>104 724 288</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2016-01-01</b><br><b>2016-12-31</b> | <b>2015-06-01</b><br><b>2015-12-31</b> |
|--|--------|--|--|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |  |  |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 11 |  |  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |  |  |
| Insatser                                     |        | 78 370 000                             | 78 370 000                             |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 66 000                                 | 0                                      |
|  |        | <u>78 436 000</u>                      | <u>78 370 000</u>                      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |  |  |
| Balanserat resultat                          |        | -393 847                               | 0                                      |
| Årets resultat                               |        | -771 341                               | -327 847                               |
|  |        | <u>-1 165 189</u>                      | <u>-327 847</u>                        |
| Summa eget kapital                           |        | <u>77 270 811</u>                      | <u>78 042 153</u>                      |
| <b>Skulder</b>                               |        |  |  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |  |  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 25 875 750                             | 26 085 450                             |
|  |        | <u>25 875 750</u>                      | <u>26 085 450</u>                      |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |  |  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 209 700                                | 209 700                                |
| Leverantörsskulder                           |        | 42 930                                 | 127 435                                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 240                                    | 540                                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 319 638                                | 259 010                                |
|  |        | <u>572 508</u>                         | <u>596 685</u>                         |
| Summa skulder                                |        | <u>26 448 258</u>                      | <u>26 682 135</u>                      |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>103 719 069</u></b>              | <b><u>104 724 288</u></b>              |



## 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   |

### 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. Minimiavsättning 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 1 268 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.

|                                    | 2016-01-01    | 2015-06-01    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 34 854        | 16 687        |
| Arvode föreningsvald revisor       | 1 845         | 1 855         |
| Övriga arvoden och ersättningar    | 3 692         | 3 708         |
| Utbildning                         | 6 875         | 0             |
| Kostnad för konferenser            | 7 500         | 0             |
| Sociala kostnader                  | 10 999        | 6 989         |
| <b>Summa</b>                       | <b>65 765</b> | <b>29 239</b> |

| <b>Noter</b>  | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-06-01<br/>2015-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter bostäder                                    | 1 852 128                        | 1 022 412                        |
| Hysesintäkter garage och p-platser                      | 103 800                          | 59 213                           |
| Konsumtionsavgifter, Vatten                             | 35 961                           | 18 968                           |
| Konsumtionsavgifter, El                                 | 96 222                           | 51 524                           |
| Konsumtionsavgifter, Bredband                           | 83 680                           | 50 920                           |
| Övriga intäkter   | 25 087                           | 0                                |
|   | <b>2 196 878</b>                 | <b>1 203 037</b>                 |
| <b>Not 3 Drift</b>                                      |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel                                       | 83 997                           | 49 740                           |
| Löpande underhåll                                       | 22 204                           | 45 213                           |
| El  | 141 359                          | 74 887                           |
| Uppvärmning   | 95 875                           | 37 109                           |
| Vatten  | 82 978                           | 6 472                            |
| Sophämtning   | 76 108                           | 45 857                           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 32 103                           | 17 453                           |
| Städning  | 60 000                           | 32 308                           |
| Förvaltningskostnader                                   | 199 302                          | 89 278                           |
| Extern revision   | 8 812                            | 11 363                           |
| Personalkostnader                                       | 65 765                           | 29 239                           |
| Övrig drift   | 281 646                          | 126 109                          |
|   | <b>1 150 148</b>                 | <b>565 028</b>                   |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>                         |                                  |                                  |
| Underhåll, övrigt                                       | 2 446                            | 0                                |
|   | <b>2 446</b>                     | <b>0</b>                         |
| <b>Not 5 Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
| Byggnader   | 1 396 072                        | 698 036                          |
|   | <b>1 396 072</b>                 | <b>698 036</b>                   |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB                       | 741                              | 204                              |
| Ränteintäkter bankkonto                                 | 0                                | 24                               |
| Övriga ränteintäkter                                    | 200                              | 0                                |
|   | <b>941</b>                       | <b>228</b>                       |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 420 344                          | 163 143                          |
| Räntekostnader skattekonto                              | 0                                | 104 602                          |
| Övriga räntekostnader                                   | 150                              | 303                              |
|   | <b>420 494</b>                   | <b>268 048</b>                   |

| <b>Noter</b>  | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-06-01<br/>2015-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>  |                                  |                                  |
| <b>Byggnader</b>  |                                  |                                  |
| Ingående anskaffningsvärde  | 93 801 000                       | 39 128 043                       |
| Årets investeringar   | 0                                | 54 672 957                       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>93 801 000</b>                | <b>93 801 000</b>                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar   | -698 036                         | 0                                |
| Årets avskrivningar   | -1 396 072                       | -698 036                         |
| Utgående avskrivningar  | <b>-2 094 108</b>                | <b>-698 036</b>                  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>  | <b>91 706 892</b>                | <b>93 102 964</b>                |
| <b>Ombyggnader</b>  |                                  |                                  |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <b>91 706 892</b>                | <b>93 102 964</b>                |
| Taxeringsvärde *  |                                  | 49 561 000                       |
| * Taxeringsvärde har ännu ej fastställts, men är bedömt till detta belopp vid taxeringsår 2015. |                                  |                                  |
| Byggnad - bostäder  | 36 866 000                       | 36 866 000                       |
| Byggnad - lokaler   | 0                                | 0                                |
|   | <u>36 866 000</u>                | <u>36 866 000</u>                |
| Mark - bostäder   | 12 695 000                       | 12 695 000                       |
| Mark - lokaler  | 0                                | 0                                |
|   | <u>12 695 000</u>                | <u>12 695 000</u>                |
| <b>Taxvärde totalt</b>  | <b>49 561 000</b>                | <b>49 561 000</b>                |

|   |                   | <b>2016-01-01</b> | <b>2015-06-01</b> |                   |                         |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Noter</b>  |                   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |                   |                         |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>               |                   |                   |                   |                   |                         |
| Upplupen Vatten, Q4   |                   | 12 505            | 12 586            |                   |                         |
| Upplupen El   |                   | 34 127            | 35 918            |                   |                         |
| Försäkring  |                   | 11 689            | 8 726             |                   |                         |
| Bredband  |                   | 6 928             | 27 712            |                   |                         |
|   |                   | <b>65 249</b>     | <b>84 942</b>     |                   |                         |
| <b>Not 10 Kassa och bank</b>  |                   |                   |                   |                   |                         |
| Handkassa   |                   | 3 836             | 0                 |                   |                         |
| Swedbank, avslutat mars 2016  |                   | 0                 | 24                |                   |                         |
|   |                   | <b>3 836</b>      | <b>24</b>         |                   |                         |
| <b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>                                |                   |                   |                   |                   |                         |
|   | Insatser          | Uppl. avgift      | Underh. fond      | Balanserat res.   | Årets resultat          |
| Belopp vid årets ingång   | 78 370 000        | 0                 | 0                 | 0                 | -327 847                |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                   |                   | 66 000            | -393 847          | 327 847                 |
| Årets resultat  |                   |                   |                   |                   | -771 341                |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>78 370 000</b> | <b>0</b>          | <b>66 000</b>     | <b>-393 847</b>   | <b>-771 341</b>         |
| <b>Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                   |                   |                   |                         |
| Låneinstitut  | Lånenummer        | Ränta             | Konv.datum        | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| SEB Bolån   | 38000802          | 1,74%             | 2017-08-14        | 8 696 000         | 0                       |
| SEB Bolån   | 38001043          | 2,27%             | 2019-08-14        | 8 381 450         | 209 700                 |
| SEB Bolån   | 39000490          | 0,83%             | 2017-08-28        | 9 008 000         | 0                       |
|   |                   |                   |                   | <b>26 085 450</b> | <b>209 700</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31               |                   |                   |                   |                   | 25 875 750              |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                   |                   |                   |                   | 25 036 950              |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>   |                   |                   |                   |                   |                         |
| Uttag pantbrev i fastighet  |                   |                   |                   | 26 400 000        | 26 400 000              |
| Varav obelånade   |                   |                   |                   | 0                 | 0                       |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut                          |                   |                   |                   | 26 400 000        | 26 400 000              |
| <b>Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                   |                   |                   |                         |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                   |                   |                   | <b>209 700</b>    | <b>209 700</b>          |
| <b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                   |                   |                   |                   |                         |
| Övriga kortfristiga skulder   |                   |                   |                   | 240               | 540                     |
|   |                   |                   |                   | <b>240</b>        | <b>540</b>              |
| <b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                   |                   |                   |                   |                         |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                   |                   |                   | 186 546           | 172 462                 |
| Upplupna räntekostnader   |                   |                   |                   | 4 183             | 5 247                   |
| Upplupna arvoden  |                   |                   |                   | 44 100            | 22 250                  |
| Upplupen städning   |                   |                   |                   | 5 000             | 27 308                  |
| Upplupna sociala avgifter   |                   |                   |                   | 13 000            | 6 989                   |
| Upplupen el   |                   |                   |                   | 14 749            | 0                       |
| Upplupen värme  |                   |                   |                   | 11 654            | 0                       |
| Upplupen revision   |                   |                   |                   | 5 800             | 5 738                   |
| Upplupna kostnader, HSB NSS, drift                                      |                   |                   |                   | 34 606            | 19 016                  |
|   |                   |                   |                   | <b>319 638</b>    | <b>259 010</b>          |

**Noter**

---

Järfälla, den 27/3-2017

Lena Lindgren

Ann Assarsson

Marie Jakobsson

Kamal Khansa

Ingrid Westin

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse har 2017 - 03 - 29 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

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 revisionsssed 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.

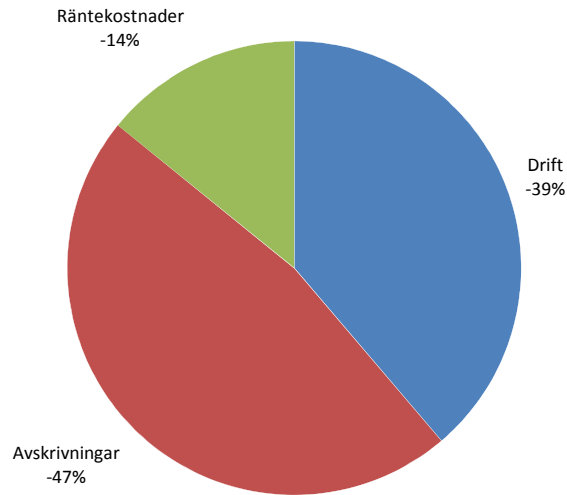
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Järfälla den 29 / 3 2017

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Peter Norström  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

