

Årsredovisning för
Brf. Gjuteriet
769615-3480
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda panter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Gjuteriet, 769615-3480 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Allmänt om verksamheten

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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Namn *Funktion*

Ordinarie ledamöter

Annika Eriksson	Ordförande
Lars Fischer	Ledamot
Jonathan Haglund	Ledamot
Ola Åkerblom	Ledamot

Revisor

Katarina Ljungqvist	Auktoriserad revisor Mazars revisionsbyrå
---------------------	---

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 11 och 12 i Helsingborgs med därpå uppförda 2 st bostadshus om vardera 8 lägenheter varav 1 lägenhet upplåtits som hyresrätt och 15 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom uthyres 2 lokaler. Husen är uppförda 1949 - 1950. Fastighetens adress är Stampgatan 7 - 9.

<i>Lägenhetsfördelning</i>	<i>Lägenhetsyta</i>
----------------------------	---------------------

1 st	81
2 st	83
9 st	84
4 st	85

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har följande lägenheter överlåtit till nya ägare.

<i>Lgh</i>	<i>Säljare</i>	<i>Köpare</i>	<i>Tillträde</i>
1	Jonathan Haglund	Erik Bredmar Sofie Sturesson	2015-01-12
6	Andreas Herszmann	Olle Hervén	2015-03-01
16	Rolf Jönsson dödsbo	Mats Johansson My Segerup	2014-07-11

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden samt årsstämma den 11 maj 2014.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Osséen Försäkringsmäklare. Även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även skadedjursförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5% den 1 juli 2014. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 722kr/kvm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 17.407.000 kr, varav 9.875.000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar föreningen en fastighetsavgift på 1 217 kronor per lägenhet samt 1% fastighetsskatt beräknat på taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga aktiviteter under året

Aktivitetsdagt 11/5-2014, diverse trädgårdsarbete
Föreningsstämma/Årsmöte 11/5-2014
Renovering av tak samt byte av fönster mot gatan våren 2014
Byte av fastighetsskötare. Nytt avtal med PBF Sydförvaltning fom 1/7-2014
Sista lånet löst hos Nordea och övertaget av Handelsbanken 15/10-2014
OVK besiktning 25/11-2014

Planerade aktiviteter 2015

Renovering tak/fasad, sop/cykelrum
Uppfräschning/målning källarlokal 7:an (fd hyresgäst sagt upp nuvarande hyresavtal)

Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	Struktura Småföretagarservice HB
<i>Fastighetsskötsel</i>	Christer Dahlberg Fastighetsförvaltning till och med 2014-06-30 PBF Sydförvaltning från och med 2014-07-01

Föreningens lån

<i>Långivare</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Förfalldag</i>
Stadshypotek	2 286 270	1,66	2016-09-30
Stadshypotek	1 869 500	1,62	2015-02-05
Stadshypotek	1 410 500	1,62	2015-02-05
Stadshypotek	3 214 400	2,64	2015-10-30
Stadshypotek	480 500	1,62	2015-03-03
Stadshypotek	319 500	1,62	2015-03-03

Ch

Flerårsöversikt

		2014	2013	2012	2011
Likviditet	%	4	4	3	1
Soliditet	%	57	59	58	56
Årsavgift	kr per kvm	722	741	675	612
Nettoomsättning	tkr	1 048	1 070	993	924
Kapitalkostnad	kr per kvm	189	260	295	296
Driftskostnad	kr per kvm	240	258	267	264
Res. efter finansiella kostn.	tkr	175	126	-76	-192

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-788 056
Årets resultat före fondförändringar	174 662
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	-
Avsättning till underhållsfond görs ej p.gr.a det negativa resultatet	-
Balanseras i ny räkning	-613 394

24

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 048 433	1 069 686
		<u>1 048 433</u>	<u>1 069 686</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-372 840	-389 880
Övriga externa kostnader	3	-58 595	-55 249
Personalkostnader	4	-26 284	-26 284
Avskrivningar	5	-164 457	-133 286
Summa rörelsekostnader		<u>-622 176</u>	<u>-604 699</u>
Rörelseresultat		<u>426 257</u>	<u>464 987</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-254 132	-349 546
Ränteintäkter		2 537	10 377
Summa finansiella kostnader		<u>-251 595</u>	<u>-339 169</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>174 662</u>	<u>125 818</u>
Resultat före skatt		<u>174 662</u>	<u>125 818</u>
Årets resultat		<u>174 662</u>	<u>125 818</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 002 173	20 588 146
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	59 666	79 587
Summa anläggningstillgångar		22 061 839	20 667 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	72
Skattefordringar		13 032	13 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 384	28 781
		48 416	41 924
Kassa och bank	10	690 328	1 254 390
Summa omsättningstillgångar		738 744	1 296 314
SUMMA TILLGÅNGAR		22 800 583	21 964 047

Ky

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 356 779	13 356 779
Upplåtelseavgifter		227 858	227 858
Fond för yttre underhåll		51 136	51 136
		<u>13 635 773</u>	<u>13 635 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-788 056	-913 874
Årets resultat		174 662	125 818
		<u>-613 394</u>	<u>-788 056</u>
Summa eget kapital		<u>13 022 379</u>	<u>12 847 717</u>
Långfristiga skulder	12		
Fastighetslån		9 564 270	8 822 400
		<u>9 564 270</u>	<u>8 822 400</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		22 130	65 600
Leverantörsskulder		72 525	49 492
Skatteskulder		-	2 493
Övriga skulder		12 284	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	106 995	176 345
		<u>213 934</u>	<u>293 930</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 800 583</u>	<u>21 964 047</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	9 700 500	9 381 000
Summa	9 700 500	9 381 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäker är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av, 1 217 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod

24

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	909 810	933 228
Hysesintäkter lägenheter	87 308	86 718
Hysesintäkter lokaler	51 315	49 740
Summa	1 048 433	1 069 686

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

Bostäder	1 810	1 780
Fastigheter	19 749	20 988
Mark	1 875	1 633
Fastighetsel	23 582	23 717
Fjärrvärme	151 153	159 884
Vatten och avlopp	34 247	33 191
Renhållning, snöskottning m.m	25 293	20 678
Försäkringspremier	14 640	11 970
Kabel-TV	21 448	20 978
Fastighetskötsel/städning	52 384	69 913
Övriga driftskostnader	-	5 719
Fastighetsavgift/skatt	26 659	19 429
Summa	372 840	389 880

Not 3 Övriga externa kostnader

Porto	254	276
Redovisningstjänster	26 388	26 388
Revisionskostnader	8 375	13 231
Konsultarvoden	144	9 325
Bankkostnader	10 217	2 048
Föreningsavgifter	9 500	-
Övriga avdragsgilla kostnader	3 717	3 981
Summa	58 595	55 249

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	20 000	20 000
	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
Summa	26 284	26 284

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	68 211	113 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	19 921	19 921
Fastighetsförbättringar	76 325	-
Summa	164 457	133 286

Not 6 Räntekostnader

Räntekostnader fastighetslån	254 132	349 503
Räntekostnader skatter och avgifter	-	54
Övriga finansiella kostnader	-	-11
Summa	254 132	349 546

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	13 642 115	13 642 115
Fastighetsförbättringar	2 461 638	903 075
Mark	6 628 490	6 628 490
	<u>22 732 243</u>	<u>21 173 680</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-585 534	-472 169
-Årets avskrivning enligt plan	-144 536	-113 365
	<u>-730 070</u>	<u>-585 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 002 173	20 588 146

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 731	287 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 144	-188 223
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 921	-19 921
Redovisat värde vid årets slut	59 666	79 587

Ky

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremier	14 142	13 354
Kabel-tv-avgifter	5 421	5 362
Kostnadsräntor	8 841	-
Övrigt förutbetalt och upplupet	6 980	1 250
Nordea	-	8 815
Summa	35 384	28 781

Not 10 11 Kassa och bank

Kassa	2 171	242
Nordea Affärskonto	-	15 322
Handelsbanken Affärskonto	301 120	230 246
Handelsbanken Checkkonto	387 037	1 008 580
	690 328	1 254 390

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 356 779	227 858	51 136	-788 056
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				174 662
Vid årets slut	13 356 779	227 858	51 136	-613 394

Not 12 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek	1,62	2015-03-03	480 500	
Nordea			-	2 328 000
Stadshypotek	1,62	2015-03-03	319 500	
Stadshypotek	1,65	2015-01-30	2 292 000	
Stadshypotek	1,62	2015-02-05	1 869 500	1 869 500
Stadshypotek	1,62	2015-02-05	1 410 500	1 410 500
Stadshypotek	2,64	2015-10-30	3 214 400	3 280 000
			9 586 400	8 888 000
Kortfristig del			-22 130	-65 600
Summa			9 564 270	8 822 400

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Arvode	-	20 000
Sociala kostnader	-	6 284
Kostnadsräntor	2 617	15 908
Årsavgifter	62 866	83 835
Förvaltningskostnader	41 512	41 608
Övriga interimsskulder	-	8 710
Summa	106 995	176 345

Underskrifter

Helsingborg *4:e Maj* 2015



Annika Eriksson
Styrelseordförande



Lars Fischer

~~Jonathan Haglund~~

Ej kvar i styrelsen

Min revisionsberättelse har lämnats den *8 maj* 2015



Ola Åkerblom



Katarina Ljungqvist
Auktoriserad revisor