

Årsredovisning för

Brf. Gjuteriet

769615-3480

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda panter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Gjuteriet, 769615-3480 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

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
Olle Hervén	Ledamot
Sofie Stuesson	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.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har följande lägenheter överlåtits till nya ägare.

Lgh	Säljare	Köpare	Tillträde
1	Jonathan Haglund	Erik Bremer Sofie Stuesson	2015-01-12
2	Ann-Lie Brattås Fejne	Holly Knapton Fredrik Kvist	2015-11-27
4	Peter Alrud	Maria von Stralendorff	2015-11-01
5	Kristina Wallander	Emma Nilsson	2015-12-01
6	Andreas Herszmann	Olle Herven	2015-03-02
9	Josefin Hultén Åkerblom Ola Åkerblom	Diana Gladkowski	2015-06-01
13	Claes Brandt	Eva Liljekvist Borg Emma Lindberg	2015-12-21
14	Lars Fischer Mette Toresen	Joel Johansson Berg Turid Johansson Berg Christer Berg	2015-09-01

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden samt årsstämma den 9 maj 2015.

Försäkring

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

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna har varit 703 kr/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 1 243 kronor per lägenhet samt 1% fastighetsskatt beräknat på taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga aktiviteter under året

Aktivitetsdagt 9/5 2015, diverse trädgårdsarbete
Föreningsstämma/Årsmöte 9/5 2015
Lars Fischer avgått från styrelsen (flyttat) fom 31/8 2015
Hyresgäst i källarlokal i 7:an sagt upp hyresavtal fom 30/9 2015
Åtgärder enligt OVK, samt ombesiktning Maj 2015

Planerade aktiviteter 2015

Renovering tak/fasad, sop/cykelrum
Uppfräschning/målning källarlokal 7:an
Byte av ytterportar

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:

Ekonomisk förvaltning Struktura Småföretagarservice HB
Fastighetsskötsel Norama

Föreningens lån

<i>Långivare</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Förfallodag</i>
Stadshypotek	2 269 080	1,66	2016-09-30
Stadshypotek	1 869 500	1,2	2016-02-05
Stadshypotek	1 410 500	1,2	2016-02-05
Stadshypotek	3 148 800	1,25	2017-10-30
Stadshypotek	480 500	1,2	2016-03-03
Stadshypotek	319 500	1,2	2016-03-03

Flerårsöversikt

		2015	2014	2013	2012
Likviditet	%	3	4	4	3
Soliditet	%	58	56	59	58
Årsavgift	kr per kvm	704	722	741	675
Nettoomsättning	tkr	1 015	1 048	1 070	993
Kapitalkostnad	kr per kvm	142	189	260	295
Driftskostnad	kr per kvm	313	240	258	267
Res. efter finansiella kostn.	tkr	121	175	126	-76

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-613 394
Årets resultat före fondförändringar	132 727
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	
Avsättning till underhållsfond görs ej p.gr.a det negativa resultatet	-
Balanseras i ny räkning	-480 667

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 023 519	1 048 433
		1 023 519	1 048 433
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-420 876	-372 840
Övriga externa kostnader	3	-54 637	-58 595
Personalkostnader	4	-21 902	-26 284
Avskrivningar	5	-203 190	-164 457
Summa rörelsekostnader		-700 605	-622 176
Rörelseresultat		322 914	426 257
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-190 320	-254 132
Ränteintäkter		133	2 537
Summa finansiella kostnader		-190 187	-251 595
Resultat efter finansiella poster		132 727	174 662
Resultat före skatt		132 727	174 662
Årets resultat		132 727	174 662

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 812 148	22 002 173
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	46 501	59 666
Summa anläggningstillgångar		21 858 649	22 061 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		12 688	13 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 858	35 384
		51 546	48 416
Kassa och bank	10	943 166	690 328
Summa omsättningstillgångar		994 712	738 744
SUMMA TILLGÅNGAR		22 853 361	22 800 583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	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		-613 394	-788 056
Årets resultat		132 727	174 662
		<u>-480 667</u>	<u>-613 394</u>
Summa eget kapital		<u>13 155 106</u>	<u>13 022 379</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Fastighetslån		9 409 360	9 564 270
		<u>9 409 360</u>	<u>9 564 270</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån		88 520	22 130
Leverantörsskulder		55 694	72 525
Övriga skulder		-	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	144 681	106 995
		<u>288 895</u>	<u>213 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 853 361</u>	<u>22 800 583</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	9 700 500	9 700 500
Summa	9 700 500	9 700 500

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, 1 243 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

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	886 608	909 810
Hysesintäkter lägenheter	88 872	87 308
Hysesintäkter lokaler	48 039	51 315
Summa	1 023 519	1 048 433

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

Bostäder	18 668	1 810
Fastigheter	53 759	19 749
Mark	-	1 875
Fastighetsel	22 507	23 582
Fjärrvärme	163 568	151 153
Vatten och avlopp	33 744	34 247
Renhållning, snöskottning m.m	19 858	25 293
Försäkringspremier	15 814	14 640
Kabel-TV	21 684	21 448
Fastighetsskötsel/städning	46 506	52 384
Fastighetsavgift/skatt	24 768	26 659
Summa	420 876	372 840

Not 3 Övriga externa kostnader

Porto	419	254
Redovisningstjänster	26 388	26 388
Revisionskostnader	14 335	8 375
Konsultarvoden	-	144
Bankkostnader	1 942	10 217
Föreningsavgifter	10 912	9 500
Övriga avdragsgilla kostnader	641	3 717
Summa	54 637	58 595

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	16 666	20 000
	16 666	20 000
Sociala kostnader	5 236	6 284
Summa	21 902	26 284

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	113 700	68 211
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13 165	19 921
Fastighetsförbättringar	76 325	76 325
Summa	203 190	164 457

Avskrivningstiden för byggnader har under året ändrats på grund av nya regler från Bokföringsnämnden.

Not 6 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader fastighetslån	190 320	254 132
Summa	190 320	254 132

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	13 642 115	13 642 115
Fastighetsförbättringar	2 461 638	2 461 638
Mark	6 628 490	6 628 490
	<u>22 732 243</u>	<u>22 732 243</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-730 070	-585 534
-Årets avskrivning enligt plan	-190 025	-144 536
	<u>-920 095</u>	<u>-730 070</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 812 148	22 002 173

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 731	287 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 065	-208 144
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-13 165	-19 921
Redovisat värde vid årets slut	46 501	59 666

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	18 387	14 142
Kabel-tv-avgifter	5 536	5 421
Kostnadsräntor	-	8 841
Övrigt förutbetalt och upplupet	14 935	6 980
Summa	38 858	35 384

Not 10 11 Kassa och bank

Kassa	3 472	2 171
Nordea Affärskonto	552 596	-
Handelsbanken Affärskonto	-	301 120
Handelsbanken Checkkonto	387 098	387 037
	<u>943 166</u>	<u>690 328</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 356 779	227 858	51 136	-613 394
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				132 727
Vid årets slut	13 356 779	227 858	51 136	-480 667

Not 12 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	1,2	2016-03-03	480 500	480 500
Stadshypotek	1,2	2016-03-03	319 500	319 500
Stadshypotek	1,66	2016-09-30	2 269 080	2 292 000
Stadshypotek	1,2	2016-02-05	1 869 500	1 869 500
Stadshypotek	1,2	2016-02-05	1 410 500	1 410 500
Stadshypotek	1,25	2017-10-30	3 148 800	3 214 400
			9 497 880	9 586 400
Kortfristig del			-88 520	-22 130
Summa			9 409 360	9 564 270

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	16 666	-
Sociala kostnader	5 236	-
Kostnadsräntor	16 915	2 617
Årsavgifter	69 347	62 866
Förvaltningskostnader	36 286	41 512
Övriga interimsskulder	231	-
Summa	144 681	106 995

Underskrifter

Helsingborg^{1/4}.....2016


Annika Eriksson
Styrelseordförande

~~Lars Fischer~~ *Ej kvar i styrelsen.*

Olle Hervén



Sofie Sturesson



Min revisionsberättelse har lämnats den..... 2016

Katarina Ljungqvist
Auktoriserad revisor