

Årsredovisning för

Brf. Gjuteriet

769615-3480

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016.

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

Olle Hervén Ledamot

Sofie Sturesson 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 överlåtits till nya ägare.

<i>Lgh</i>	<i>Säljare</i>	<i>Köpare</i>	<i>Tillträde</i>
3	Brf Gjuteriet	Ardit Cejku Dorontina Cejku	2016-08-31
14	Turid Johansson Berg	Radoslaw Labunski	2016-05-02
15	Cecilia Leander	Charlott Davidsson	2016-07-27
16	Mats Johansson My Segerup	Per Bössfall	2016-09-19

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden samt årsstämma den 12 juni 2016.

Försäkring

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 21.439.000 kr, varav 11.437.000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar föreningen en fastighetsavgift på 1 268 kronor per lägenhet samt 1% fastighetsskatt beräknat på taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga aktiviteter under året

Renovering av tak och dörrar soprum.
Byte av ytterportar 7:an och 9:an.

Planerade aktiviteter 2017

Renovering tak och dörrar soprum
Byte av ytterportar 7:an och 9:an

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

Långgivare	Lånebelopp	Ränta	Förfallodag
Stadshypotek	2 240 430	1,30	2018-09-30
Stadshypotek	1 869 500	1,15	2017-02-08
Stadshypotek	1 410 500	1,15	2017-02-08
Stadshypotek	3 083 200	1,15	2017-10-30
Stadshypotek	480 500	1,15	2017-03-06
Stadshypotek	319 500	1,15	2017-03-06

Flerårsöversikt

		2016	2015	2014	2013
Likviditet	%	8	3	4	4
Soliditet	%	60	58	57	59
Årsavgift	kr per kvm	671	704	722	741
Nettoomsättning	tkr	959	1 024	1 048	1 070
Kapitalkostnad	kr per kvm	76	142	189	260
Driftskostnad	kr per kvm	367	313	278	290
Res. efter finansiella kostn.	tkr	88	132	175	126

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-480 667
Årets resultat före fondförändringar	87 517
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	
Avsättning till underhållsfond görs ej p.gr.a det negativa resultatet	-
Balanseras i ny räkning	-393 150

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	958 521	1 023 519
		<u>958 521</u>	<u>1 023 519</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-493 039	-420 876
Övriga externa kostnader	3	-52 498	-54 637
Personalkostnader	4	-22 300	-21 902
Avskrivningar	5	-201 650	-203 190
Summa rörelsekostnader		<u>-769 487</u>	<u>-700 605</u>
Rörelseresultat		<u>189 034</u>	<u>322 914</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-101 586	-190 320
Ränteintäkter		69	133
Summa finansiella kostnader		<u>-101 517</u>	<u>-190 187</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>87 517</u>	<u>132 727</u>
Resultat före skatt		<u>87 517</u>	<u>132 727</u>
Årets resultat		<u>87 517</u>	<u>132 727</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 622 123	21 812 148
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	34 876	46 501
Summa anläggningstillgångar		21 656 999	21 858 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		14 867	12 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 432	38 858
		43 299	51 546
Kassa och bank	10	2 373 168	943 166
Summa omsättningstillgångar		2 416 467	994 712
SUMMA TILLGÅNGAR		24 073 466	22 853 361

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 263 865	13 356 779
Upplåtelseavgifter		535 772	227 858
Fond för yttre underhåll		51 136	51 136
		<u>14 850 773</u>	<u>13 635 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-480 667	-613 394
Årets resultat		87 517	132 727
		<u>-393 150</u>	<u>-480 667</u>
Summa eget kapital		<u>14 457 623</u>	<u>13 155 106</u>
Långfristiga skulder	12		
Fastighetslån		9 315 110	9 409 360
		<u>9 315 110</u>	<u>9 409 360</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		88 520	88 520
Leverantörsskulder		71 888	55 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 325	144 681
		<u>300 733</u>	<u>288 895</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 073 466</u>	<u>22 853 361</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	9 700 500	9 700 500
Summa	<u>9 700 500</u>	<u>9 700 500</u>

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, 1 268 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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	901 212	886 608
Hysesintäkter lägenheter	22 329	88 872
Hysesintäkter lokaler	34 980	48 039
Summa	958 521	1 023 519

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

Bostäder	-	18 668
Fastigheter	96 689	53 759
Mark	8 550	-
Fastighetsel	26 026	22 507
Fjärrvärme	176 465	163 568
Vatten och avlopp	39 729	33 744
Renhållning, snöskottning m.m	25 867	19 858
Försäkringspremier	20 087	15 814
Kabel-TV	22 144	21 684
Fastighetsskötsel/städning	52 131	46 506
Övriga driftskostnader	200	-
Fastighetsavgift/skatt	25 151	24 768
Summa	493 039	420 876

Not 3 Övriga externa kostnader

Porto	444	419
Redovisningstjänster	26 388	26 388
Revisionskostnader	12 000	14 335
Bankkostnader	1 516	1 942
Föreningsavgifter	9 556	10 912
Övriga avdragsgilla kostnader	2 594	641
Summa	52 498	54 637

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	17 000	16 666
	17 000	16 666
Sociala kostnader	5 300	5 236
Summa	22 300	21 902

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	113 700	113 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11 625	13 165
Fastighetsförbättringar	76 325	76 325
Summa	201 650	203 190

Not 6 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader fastighetslån	101 586	190 320
Summa	101 586	190 320

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-920 095	-730 070
-Årets avskrivning enligt plan	-190 025	-190 025
	<u>-1 110 120</u>	<u>-920 095</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 622 123	21 812 148

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 731	287 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-241 230	-228 065
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 625	-13 165
Redovisat värde vid årets slut	34 876	46 501

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	18 697	18 387
Kabel-tv-avgifter	5 664	5 536
Kostnadsräntor	2 821	-
Övrigt förutbetalt och upplupet	1 250	14 935
Summa	28 432	38 858

Not 10 11 Kassa och bank

Kassa	5 020	3 472
Nordea Affärskonto	766 050	552 596
Handelsbanken Checkkonto	1 602 098	387 098
	<u>2 373 168</u>	<u>943 166</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	13 356 779	227 858	51 136	-480 667
Under året såld bostadsrätt	907 086	307 914		
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				87 517
Vid årets slut	14 263 865	535 772	51 136	-393 150

Not 12 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,15	2016-03-03	480 500	480 500
Stadshypotek	1,15	2016-03-03	319 500	319 500
Stadshypotek	1,30	2016-09-30	2 240 430	2 269 080
Stadshypotek	1,15	2016-02-05	1 869 500	1 869 500
Stadshypotek	1,15	2016-02-05	1 410 500	1 410 500
Stadshypotek	1,15	2017-10-30	3 083 200	3 148 800
			9 403 630	9 497 880
Kortfristig del			-88 520	-88 520
Summa			9 315 110	9 409 360

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	17 000	16 666
Sociala kostnader	5 300	5 236
Kostnadsräntor	-	16 915
Årsavgifter	67 009	69 347
Förvaltningskostnader	51 016	36 286
Övriga interimsskulder	-	231
Summa	140 325	144 681

Underskrifter

Helsingborg^{22/3}.....2017

Annika Eriksson
Styrelseordförande



Olle Hervén



Sofie Sturesson



Min revisionsberättelse har lämnats den.....^{29/3}..... 2017



Katarina Ljungqvist
Auktoriserad revisor