Årsredovisning för

Brf Gjutaren 11

769607-1773

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gjutaren 11, 769607-1773 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2001. Under 2004 förvärvades Wallenstam Fastigheter nr 14 Ekonomisk Förening med fastigheten Gjutaren 11 på Birkagatan 16 i Stockholm.

Fastigheten

Per 16-12-31 ägde föreningen följande fastighet:

Namn:	Brf Gjutaren 11
Typ:	Hyreshusenhet
Bokfört värde:	47 242 160 kr
Taxeringsvärde:	137 000 000 kr
Ort:	Stockholm

	Antal:	Total yta m2
Lägenheter med bostadsrätt	52	3531
Uthyrda lägenheter	3	112
Uthyrda lokaler	3	2090

Fastigheten är försäkrad via IF försäkringar.

Fastighetsskötsel har skötts av BK Fastighetsservice. Vår fastighetsförvaltning har skötts av Restate AB som även ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.
Städning i trapphus och tvättstuga anlitar vi Bro Bålsta Städarna AB.

Styrelse och andra funktionärer

Valda vid föreningsstämman 16 Juni, 2016:

Ledamöter		
Marie Garfström	Ordförande	Omval
Sarah Alborz	Kassör	Omval
Ellen Setréus	Ledamot	Omval
Tormod Langballe	Ledamot	Omval
Anders Fröse	Ledamot	Omval
Erik Garsten	Ledamot	Omval
Suppleanter		
Inga Klarin		
Annika Röckner		
Revisor		
Per Engzell	Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
Revisor suppleant		
Ragnar Santesson	Winthers revisionsbyrå	Auktoriserad revisor
Valberedning		
Karin Ahlzén	Sammankallande	
Jesper Houghton		

Överlåtelser och medlemmar 2016

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter genomförts

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret 2016 har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten. Under året har Styrelsen fokuserat mer på det löpande underhållet då det största renoveringarna är avklarade. Man har också jobbat på att friställa en av hyresrätterna som har stått tom i några år. I övrigt har arbetet upptagits av löpande frågor från medlemmar, lokalhyresgäster samt planering av framtida arbeten.

Trädgården
Föreningens trädgårdsgrupp som på frivillig basis har valt att engagera sig i att hålla gården i skick samt hjälpa till med koordineringen av städdagar och gårdsfester har gjort ett fantastiskt jobb under året. Det har anordnats två trädgårdsdagar, Halloweenfirande samt adventsglögg då vi reste julgranen på gården. Trädgårdsgruppen har också i uppdrag från Styrelsen fått möjlighet att komma med förslag på hur vi kan göra om gården till en ännu trivsammare plats. Det är ett stort arbete som förutom estetik även syftar till att skapa en trädgård som fyller olika medlemmars behov med lekytor, ännu bättre sällskapsytor mm.

Föreningen anordnar 4 grovsophämtningsdagar per år, en per kvartal då vi saknar ett grovsoprum i allmänna utrymmen. Detta innebär att medlemmar får ställa ut och sortera in sitt skräp på gården för att sedan bortforslas av vår förvaltare.

Lokaler och P-platser
Föreningens kommersiella lokaler samt alla parkeringsplatser är uthyrda. Idag är de kommersiella lokalerna uthyrda till följande verksamheter:

Förskolan Solägget
Birka Bowling
Svensk Bokhandel

Genomförda arbeten 2016
Under 2012 upprättade dåvarande styrelsen med hjälp av en underhållsplan och upprättat en underhållsplan för de nästkommande tio åren.

De största renoveringarna avklarades under 2015 vilket resulterat i att 2016 mest fokuserades på löpande underhåll och sådant som inte krävde en akut åtgärd.
Trapphusen, korridorer, cykelrum och tvättstuga ytrenoverades med målning och byte till energisnål belysning. Gården har partiellt tätas för att eliminiera risken för vattenläckage.

Genomförda arbeten på fastigheten (bilaga 1) bifogas till årsredovisningen.

Ekonomi

Föreningens kassaflöde har även i år varit gott och det har funnits reserver att tillgå för det löpande underhållet. Överskottet beror huvudsakligen på lägre räntekostnader och högre hyresintäkter. För att bibehålla en balans i kapitalet så har styrelsen bedrivit diskussioner kring avgiftshöjningar under nästa år. Denna höjning kommer att finansiera ett sparande och skall användas som en buffert för framtida, oväntade utgifter.

De största renoveringarna är dock avklarade och inga oväntade händelser har skett. Under 2016 frigjordes ytterligare en hyresrätt såsom året innan. Denna gång fattade styrelsen dock beslutet att inte sälja utan göra om den till en gästlägenhet, dels som en extra service till medlemmarna men också för att ha tillgång fri för försäljning den dagen likviden efterfrågas.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 7 613 kvm varav bostadsarealen är 3 643 kvm och lokalarealen är 2 090 kvm. Resterande yta avser garage, förråd och gemensamma utrymmen.

	2016-12-31	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Nettoomsättning	5 492 267	5 375 556	5 343 045
Resultat efter finansiella poster:	-965 119	861 215	-241 547
Soliditet%	64,33	63,34	63,14
Balansomslutning	104 957 217	103 619 768	99 873 371
Elkostnad/kvm totalyta	56	46	53
Värmekostnader/kvm totalyta	181	153	191
Vattenkostnader/kvm totalyta	30	21	22
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 334	10 368	10 402

Definitioner: se not 22

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Reparations-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Enligt fastställd balansräkning 2015	61 277 467	5 073 409	1 934 503	-3 506 818	861 215
Disposition enl årsstämmobeslut			170 176	691 039	-861 215
Årets resultat	645 347	2 208 153			-965 119
Vid årets slut	**61 922 814**	**7 281 562**	**2 104 679**	**-2 815 779**	**-965 119**

Behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 815 779
årets resultat	-965 119
Totalt	-3 780 898
disponeras för	
avsättning till yttre fond	-189 000
balanseras i ny räkning	3 969 898
Summa	3 780 898

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	*2*	5 492 267	5 411 050
		5 492 267	5 411 050
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	*3*	-393 393	-169 256
Reparationer	*4*	-1 121 454	-510 026
Underhåll	*5*	-986 749	-142 514
Taxebundna kostnader och uppvärmning	*6*	-1 086 368	-908 501
Övriga driftskostnader	*7*	-230 254	-216 134
Fastighetsskatt	*8*	-409 740	-250 665
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	*9*	-350 015	-311 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*10*	-833 077	-788 012
Rörelseresultat		81 217	2 114 571
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	*11*	8 282	6 611
Räntekostnader och liknande kostnader	*12*	-1 054 618	-1 259 967
Resultat efter finansiella poster		-965 119	861 215
Resultat före skatt		-965 119	861 215
Årets resultat		-965 119	861 215

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*13*	101 165 582	98 660 298
Pågående om- och tillbyggnader		-	3 256 322
Inventarier, verktyg och installationer	*14*	-	-
		101 165 582	101 916 620
Summa anläggningstillgångar		101 165 582	101 916 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	24 239
Aktuell skattefordran		-	139 769
Övriga fordringar	*15*	253 168	250 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*16*	89 729	91 578
		342 897	505 646
Kassa och bank	*17*	3 448 739	1 337 271
Summa omsättningstillgångar		3 791 636	1 842 917
SUMMA TILLGÅNGAR		104 957 218	103 759 537

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		61 922 814	61 277 467
Upplåtelseavgifter		7 281 562	5 073 409
Reparationsfond		2 104 679	1 934 503
		71 309 055	68 285 379
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 815 779	-3 506 818
Årets resultat		-965 119	861 215
		-3 780 898	-2 645 603
Summa eget kapital		67 528 157	65 639 776
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*18*	36 490 000	36 610 000
		36 490 000	36 610 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		235 269	866 227
Skatteskulder		19 306	-
Övriga kortfristiga skulder	*19*	161 484	167 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	523 002	476 060
		939 061	1 509 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 957 218	103 759 537

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-965 119	861 215
Avskrivningar		833 077	788 012
		-132 042	1 649 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-132 042**	**1 649 227**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		22 980	-74 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-430 931	293 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-539 993**	**1 867 283**
Investeringsverksamheten			
Pågående arbete		3 256 322	-3 256 322
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 338 361	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-82 039**	**-3 256 322**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtna lägenheter		2 853 500	-
Amortering av låneskulder		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 733 500**	**-120 000**
Årets kassaflöde		**2 111 468**	**-1 509 039**
Likvida medel vid årets början		**1 337 271**	**2 846 310**
Likvida medel vid årets slut		**3 448 739**	**1 337 271**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar reovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningr och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	120

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

Förbättringsarbeten	100
Underhåll ventilation	50
Underhåll stammar	20
Underhåll tak	30
Underhåll trapphus	15

Fonder
Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter	1 957 259	1 937 775
Hyror bostäder	133 600	174 950
Hyror lokaler momspliktigt	1 722 818	1 741 885
Hyror lokaler	375 308	378 577
Hyror garage momspliktigt	735 280	617 672
Hyror garage	408 000	492 608
Hyror förråd	39 600	34 800
Hyresbortfall bostäder	-15 632	-
Hyresbortfall garage moms	-	-7 700
Hyresbortfall garage	-23 400	-
Tillvalsavgifter	-	4 000
Balkongunderhåll	8 000	-
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	11 544	20 900
Debiterad indrivning	3 600	1 500
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	86 191	-
Debiterad fastighetsskatt	18 297	-
Övriga fakturerade kostnader	1 800	-
Öresutjämning	2	21
Övriga intäkter	30 000	14 062
	5 492 267	**5 411 050**

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskötsel entreprenad	59 832	53 810
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	6 110	10 485
Städning enligt avtal	72 010	64 602
Städning enligt beställning	12 957	5 113
Mattor	9 452	9 452
Besiktningskostnader	41 179	903
OVK	153 236	12 623
Hissbesiktning	-	4 266
Snöröjning utöver avtal	26 062	-
Serviceavtal hiss	12 555	8 002
	393 393	**169 256**

Not 4 Reparationer

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Hyreslägenheter	48 777	2 751
Lokaler	4 031	-
Gemensamma utrymmen	184 641	24 537
Portar	6 266	-
Lås	3 269	24 888
Tvättstuga	80 894	5 747
Sopanläggning	-	6 065
Styrelserum	10 873	-
VVS	58 836	105 136
Värmeanläggning	-	5 932
Ventilation	89 479	4 764
Elinstallationer	156 085	34 012
Hiss	34 155	24 319
Tak	11 872	16 135
Fasad	-	31 250
Fönster	59 803	-
Balkonger	-	36 988
Markytor, gård	157 323	39 093
Garage och p-platser	9 281	16 512
Konsult, reparation	3 719	-
Vattenskador	195 292	131 897
Skadegörelse	6 858	-
	1 121 454	**510 026**

Not 5 Planerat underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Hyreslägenheter	2 125	-
Portar	-	142 514
Ventilation	142 929	-
Fasad	53 500	-
Hårdgjorda markytor	788 195	-
	986 749	**142 514**

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Elkostnader	204 179	169 039
Värmekostnader	660 897	557 191
Vattenkostnader	108 863	76 601
Sophämtning	71 400	65 732
Grovsopor	41 029	39 938
	1 086 368	**908 501**

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsförsäkring	206 282	201 793
Ersättning till hyresgäster och br-havare	9 448	-
Kabel-TV	14 524	14 341
	230 254	**216 134**

Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	409 740	250 665
	409 740	**250 665**

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	33 587	-
Förbrukningsmaterial	12 364	1 889
Resekostnader	848	-
Annonsering	600	-
Kreditupplysningar	200	-
Påminnelser/krav	3 902	1 320
Överlåtelseavgifter	-	13 043
Pantsättningsavgifter	14 430	14 986
Trycksaker	-	2 226
Datakommunikation	258	775
Porto	-	500
Avgifter för juridiska åtgärder	4 250	-
Konstaterade hyresförluster	24 239	-
Revisionsarvode	17 163	36 014
Års- och föreningsstämma	-	2 963
Medlems- och styrelsemöten	317	33 741
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	177 410	173 070
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 743	9 963
Juridiska kostnader	26 152	4 411
Konsultarvoden	17 813	-
Bankkostnader	3 333	6 922
Övriga externa tjänster	-	5 190
Föreningsavgifter	5 506	5 506
Övriga externa kostnader	900	-1 147
	350 015	**311 372**

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnad	833 077	788 012
	833 077	**788 012**

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	5 747	5 583
Intäktsränta skattekontot	2 535	1 028
Summa	**8 282**	**6 611**

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 051 248	1 259 952
Räntekostnader, kortfristiga skulder	3 370	977
Kostnadsränta skattekontot	-	-962
Summa	**1 054 618**	**1 259 967**

Not 13 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början		
Byggnader och mark	95 450 000	95 450 000
Fastighetsförbättringar	6 775 830	6 775 830
Ventilation	2 747 630	2 712 130
-Nyanskaffningar		
Stammar	1 456 698	-
Takförbättring	1 061 788	-
Trapphus	784 375	-
Vid årets slut	108 276 321	104 937 960
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-6 277 662	-5 489 650
-Årets avskrivning	-833 077	-788 012
Vid årets slut	-7 110 739	-6 277 662
Redovisat värde vid årets slut	**101 165 582**	**98 660 298**
Varav mark	48 207 840	48 207 840
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	52 830 000

Not 14 Inventarier

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	118 462	118 462
Vid årets slut	118 462	118 462
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-118 462	-118 462
Vid årets slut	-118 462	-118 462
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förskott arvode	-	-
Avräkning för skatter och avgifter	253 168	252 060
Övriga kortfristiga fordringar	-	-2 000
	253 168	**250 060**

Not 16 Förutbetalda kostnader

	2016-12-31	*2015-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader	89 729	91 578
Summa	**89 729**	**91 578**

Not 17 Kassa och bank

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Handkassa	-	-
Handelsbanken 343 479 478	995 549	189 081
Handelsbanken 747 012 342	2 453 190	1 148 190
	3 448 739	**1 337 271**

Not 18 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	*Räntesats*	*Villkorsändringsdag*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Stadshypotek	3,92	2020-09-30	11 490 000	11 610 000
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	1,05	2017-03-30	12 000 000	12 000 000
			36 490 000	**36 610 000**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	**37 000 000**

Not 19 Kortfristiga skulder

	2016-12-31	*2015-12-31*
Redovisningskonto för moms	157 998	167 474
Ej uthämtade utbetalningsavier	3 486	-
	161 484	**167 474**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna arvoden	-	5 970
Upplupna räntekostnader	26 217	26 217
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	261 638	315 397
Restbelopp hyror- och avgifter	-76	-126
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	215 223	108 603
	523 002	**476 061**

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poser tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resulatat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreninges direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan

Brf Gjutaren 11
769607-1773

Underskrifter

Stockholm den 26/5 2017

Ellen Setréus

Sarah ~~Sahra~~ Alborzi

Anders Fröse

Erik Garsten

Marie Grafström

Tormod Teigelid Langballe

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2017

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11, org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutarren 11 för år 2016.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

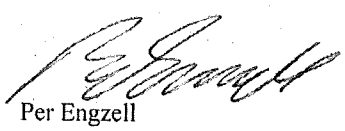
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-05-29



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Bilaga 1
Genomfört underhåll på fastigheten

Garage:

Nytt ytskikt (golv)	2005
Belysning	2006
Asbestsanering av rörkrökar	2009
Övervakningssystem installerad	2014
Nya dörrar med dörröppningsfunktion via dosor	2015

Gårdsrenovering:

Ny gräsmatta	2005
Nya lekredskap	2005
Lagning av ytskikt	2005
Ny pergola	2005
Dränering delar av gård	2015

Tvättstugan:

Byte av maskinpark	2005
Målning	2016

Stammar

Spolning	2005
Byte av horisontella stammar	2014
Relining	2015

Fasad och balkonger:

Balkongrenovering	2006
Nyanläggning av balkonger	2006
Putsning av fasad	2006
Byte av yttre stuprör på C-huset+ elvärme	2010

Fönster:

Målning av fönster	2006

Dörrar och grindar:

Säkerhetsdörrar i C-huset	2006
Renovering av grind	2006
Byte till säkerhetsdörr till cykelrummet i B-uppgången	2008
Ny dörr till gården i A-huset	2009

Låssystem:

Byte av låssystem	2008
Byte av delar av låssystem till garage och yttre dörrar	2012

Kommersiella lokaler:

Trappor för den nya förskolehyresgästen	2009
Uppfräschning av förskolelokal	2009
Modifiering av ventilationssystemet för bowlinghallen	2009
Asbestsanering i bowlinghall	2011

PCB-sanering

Partiell sanering utförd	2010 & 2011
Samtliga kvarvarande originalbadrum	2014

Hissar

Byte av hiss i Uppgång A	2010
Byte av hiss i Uppgång C	2011
Byte av hiss i Uppgång B	2013

Tak

Elvärme i takrännor – alla hus	2010
Tilläggsisolering av vindar	2012

El och vatten

Renovering av undercentral	2013
Byte av pump i undercentral	2014

Ventilation

Byte av ventilationssystem i fastighet	2014

Byggnad A,B och C

Ommålning	2016
Byte till energisnål belysning	2016

Arbete med ventilations- och värmefrågor pågår sedan några år tillbaka med mål att förbättra komfort samt sänka elförbrukningen.