



ÅRSREDOVISNING

Brf Gjutaren 28

Org nr 769606-1592

2016-01-01 – 2016-12-31

MJ

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens fjortonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen hos PRV 2000-09-26. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2003-03-12 och registrerades hos PRV 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Kort om fastigheten

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1913/1914. Fastigheten är totalrenoverad med bla nya vatten- och avloppsstammar samt ny el. För uppgång Birkagatan 14 gjordes detta 1974/1976 och för uppgång Rörstrandsgatan 8 gjordes detta 1982/1983. I fastigheten finns 7 lokaler varav 5 butiker, 1 restaurang samt 1 lagerlokal. Under den tid föreningen innehaft fastigheten har bla vindsplanet byggts om till två etagevåningar och två lägenheter och i samband med detta bygge har hela taket lagts om, undervärmecentralen bytts ut samt nya hissar installerats. Balkonger har byggts mot gårdssidan. Fastigheten har också försetts med nya stuprör på både gatu- och gårdssida. Utvändiga fönsterrenovering samt målning har genomförts åt såväl gatu- som gårdssida. Vidare har båda trapphusen renoverats och målats, samt försetts med konstnärlig utsmyckning. Två OVK-besiktningar med efterföljande justeringar och fläktbyten har genomförts och kompletterats med förnyade besiktningar av vindsplanet 2014 och övriga fastigheten 2015, helt enligt gällande lagstiftning. Även en omfattande gårdsombyggnad har genomförts. Under 2013 renoverades soprum och cykelrum från grunden, med nya golvmattor, ny belysning och ommålning mm. Under 2014 har bla belysning i trapphuset Birkagatan 14 förbättrats med installation av en ljudsensor på entréplanet. Vidare har trapphusbalkongerna i Rörstrandsgatan 8 renoverats från grunden och såväl porttelefonanläggningen bytts ut, som larmtelefonen i hissen. Flera översyner av golvvärmeanläggningen på plan 6 har också gjorts, senast 2016 med bla byte av pumpar, termostater mm. Reparation och ommålning har genomförts runt gårdsdörrarna och gården har årligen skötts om med jordpåfyllnad, kompletteringsplanteringar, samt inoljning av trädäcket i två omgångar. Under 2015 har förbättringar gjorts i soprum, nya lagreglerade säkerhetsanordningar har installerats på taket. Vidare har nyckelsystem bytts i tvättstugan och ett nytt torkskåp installerats. Portarna har försetts med nya, förbättrade uppställningsanordningar mm. Låsöversyner/byten har gjorts även under 2016.

Fastigheten har bredband och TV genom Com Hem och under 2015 har gruppavtal tecknats på föreningens bekostnad, vilket innebär att alla boende har gratis tillgång till 100 Mbit/s bredband samt digital TV med ca 30 kanaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget if. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Under det gångna året har försäkringen inte belastats någon gång.

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme. Kostnaden för fjärrvärmen är föreningens i särklass största kostnad, ca 511 tkr/år, ca 60 tkr högre än budgeterat. Främst beroende på det kalla vädret under årets början och viss värmeförlust under den stora vattenläckan i januari i restaurangen. Budgeten var dessutom till stor del baserad på föregående års kostnader samt Fortums prognos. Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie stämma genomfördes 2016-04-18 enligt utsänd kallelse och dagordning och beslut fattades i enlighet med stadgarna. Inga motioner från de boende hade inkommit. Däremot lämnades en muntlig redovisning av föreningens underhållsplan, som detta år innehöll några åtgärder, som tex fönstermålning. Även åtgärder för att hålla råttorna borta planerades. I den långsiktiga underhållsplaneringen finns allt känt beaktat, som tex fönstermålning, takmålning, OVK-besiktningar mm. För fastighetsunderhåll och under året uppkomna underhållsbehov, finns medel avsatta i den löpande budgetens driftkostnader. Förra årets beslut om att teckna avtal med ComHem om TV/bredband har kostat föreningen 92,7 tkr, något lägre än budgeterat.

Styrelsen svarade på samtliga ställda frågor. Som vanligt serverades kaffe/te och smörgåsar till de deltagande. 13 medlemmar deltog, samt 5 fullmakter förelåg.

Gården

Föreningens gård har ett antal år varit ett projekt där olika förbättringsåtgärder genomförts. Under 2016 genomfördes förbättringar av planteringarna samt med jordpåfyllnad, gödsling under våren, men höstens beställning av höstskötsel föll bort pga att den första snön föll planerad vecka med stora mängder snö. Snön försvann visserligen, men då var marken för hård och frusen för att genomföra något trädgårdsarbete. Trädgårdsfirman får återkomma under våren 2017 och då göra ett mer genomgripande arbete, som kompensation för den bortsnöade höstskötseIn. Trädäcket på gården har oljats in, med en träolja med lång livslängd. Vidare har granitplattorna rengjorts från alg tillväxt två gånger med varlig högtrycksspolning, för att inte skarvarna mellan plattorna skall förstöras. Kostnaderna för gårdsunderhållet ligger på ca 18 tkr jämfört med budgeterade 35 tkr, skälet till avvikelserna är givetvis att höstskötseIn föll bort pga snöfallet. Kostnader har däremot uppstått för snöskottning under 2016, för en enda taks-kottning om ca 9,4 tkr, därtill kommer den avtalskostnad, som föreningen har med Ahlins Plåt AB, taket har således behövt skottas med extern hjälp. Gården har skötts av medlemmarna, de gånger som snöskottning behövdes under 2016.

I övrigt sköts nu gården av trädgårdsgruppen med viss hjälp av styrelsen. Höst och vår tas den anläggningsfirma, som byggde gården, in för skötsel och återplantering av planteringarna, så de ogynnsamma växtförhållandena på gården inte skall ta död på växtligheten. Gödning, påfyllnad av jord mm måste ske regelbundet. Föreningen har möjlighet att få hjälp med snön, av den firma som svarar för fastighetsskötseIn, SBC, men har aldrig utnyttjat den möjligheten. Ett sätt att spara pengar.

Allmänt om styrelsen och löpande händelser under året

Styrelsen verkar kontinuerligt för att minska föreningens kostnader och för att öka föreningens intäkter. Under 2016 har beslut fattats om att amortera 400 tkr på befintligt lån. Lånestocken uppgår vid årsskiftet till 577 500 kronor. Vidare har beslut fattats om att amortera ytterligare 100 tkr i januari 2017 vid lånets förfalldatum den 29 januari. Efter amorteringen i januari 2017 uppgår föreningens enda lån till 477 500 kronor.

Styrelsen informerade medlemmarna om amorteringarna i det sk jultbrevet i december 2016 och talade då också om att inga avgiftsförändringar planerades inför 2017.

Styrelsens ledamöter träffas regelbundet, informellt och vid protokollförda styrelsemöten. Under året har 6 protokollförda möten genomförts. Vid dessa möten går kontinuerligt föreningens ekonomi igenom, liksom fastighetens behov av reparationer och underhåll och övrigt aktuellt, som händer i fastigheten, samt hur avtalsbundna utförare genomför sina åtaganden i fastigheten. Vid lägenhets-/ lokalbyten av olika slag träffas delar av styrelsen upprepade gånger, för att alla turer i ett byte skall bli så bra och korrekta som möjligt, tills slutligen ett undertecknat avtal finns. Under året har en lokalhyresgäst bytts. Plagg sade upp sitt avtal för den lilla butiken och kontraktet överläts till Lotti P (Lotti Paulsson), som nu säljer kashmirplagg i lokalen.

Mot årets slut genomfördes den sedvanliga takbesiktningen inför vinterperioden och då hittades inga skador. Snöskottningsavtalet avseende taket förnyades under hösten 2016 med föreningens sedvanliga plåtslagarfirma, som också lagt vårt tak.

Beträffande soprummet så har upprepade vädjanden till de boende också gjorts om att följa reglerna för sophantering, dock med varierat resultat. Nät har satts upp på fönstret i soprummet, så att vädring skall kunna göras den varma årstiden, utan att oinbjudna råttor klättrar in, men få hjälper till att vädra vid behov.

Låsanordningarna i fastigheten har krävt insatser, dels pga sabotage, men också pga slitage och ovarsam hantering, så har även skett med tex portarnas automatiska öppnings-/stängningsanordningar, som inte får utsättas för alltför stora påfrestningar. Koddosor mm har fått bytas ut, delvis onödiga kostnader om yttre påverkan hade kunnat undvikas. Portkoden har bytts under året för att försvåra för obehöriga att ta sig in och lås har installerats på belysnings-skåpet i entrén på Rörstrandsgatan 8.

Styrelsens ambition är att åtgärda alla nödvändiga underhållsbehov och följa beslutad underhållsplan, samt omförhandla de avtal, som löper ut eller verkar vara mindre fördelaktiga för föreningen under år 2017.

Särskilda händelser i fastigheten under 2016

Under året har några stora besvärliga händelser inträffat, som sysselsatt styrelsen kontinuerligt och arbetsbelastningen har tidvis varit stor pga dessa händelser och är också skälet till att den planerade utvändiga fönstermålningen fick skjutas framåt. Den hanns helt enkelt inte med, styrelsen är ju till stor del sammansatt av yrkesarbetande personer med begränsad tid till styrelseuppdrag och de icke yrkesverksamma hinner inte med mera än vad som görs idag. Detta är också en bidragande orsak till att ett överskott redovisas i resultaträkningen om 146,7 tkr.

Den första stora händelsen inträffade redan under januari månad då ett specialbatteri i restaurangens ventilationsanläggning en natt frös sönder, med följd att en katastrofal vattenläcka i värmesystemet inträffade. Läckan var svår att lokalisera mitt i natten, styrelsen samt en jourfirma gjorde allt som gick för att begränsa tömningen av värmesystemet. Detta lyckades först när läckan i restaurangen hittades efter några timmar och restaurangägaren hann hit och låsa upp dörrarna. Under tiden stängdes samtliga stammar av i hela fastigheten, för att inte mer varmvatten skulle rinna ut på okänt ställe. Detta hade till följd att luft trängde in i systemet och hindrade cirkulation efter lagningen/tätningen. Tex gick bla två cirkulationspumpar i golvvärmesystemet på 6 tr sönder. Restaurangen tog omedelbart hand om sin stora skada och renoverade allt och reglerade detta med sitt försäkringsbolag. Föreningens insatser för att återställa värmesystemet sträckte sig över flera månader med arbete med värmespecialister/rörmokare av alla de slag för att återställa allt. Delvis ett mycket problematiskt arbete pga komplexiteten. Allt från sedvanlig luftning av radiatorer i omgångar till specialistarbete med golvvärmen. Kostnaderna var omfattande, men täcktes till fullo av föreningens försäkring och restaurangens försäkring. Även självriskan reglerades. Många timmars arbete lades ned på detta dagtid, då de olika yrkeskategorierna krävde service och tillgång till hela fastigheten.

Den andra stora händelsen handlade också om en vattenskada i slutet av maj månad, denna gång i en vindslägenhet, med följd att vatten rann ner även till våningsplanet under. Stora rivnings- och uttorkningsåtgärder sattes tämligen omgående igång för att förhindra permanenta skador på fastigheten. Därefter vidtog långa och svåra diskussioner med bla föreningens försäkringsbolag if. Dessa vägrade först ersätta skadan, men efter många, långa och tidskrävande diskussioner medgav bolaget att skadan var ersättningsbar och att det företag som påbörjat arbetet skulle få fortsätta återställning mm. Ännu i skrivande stund har inget återuppbyggnadsarbete påbörjats, men en förnyad besiktning är genomförd. De kostnader föreningen hade under 2016 har if till fullo reglerat och i januari 2017 finns en stor faktura avseende rivning/torkning mm för betalning och reglering, men detta kommer att belasta räkenskapsår 2017.

Det tredje som intäffade var ett inbrott i Rörstrandsgatan 8, plan 5, i juli månad, där två lägenhetsdörrar bröts upp och förstördes och tjuvar tog sig in i de boendes hem med följd av förstörelse och stor egendomsförlust. Ett relativt tidskrävande arbete med polis, dörrspecialister, försäkringsbolag mm. Båda dörrarna byttes ut till säkerhetsdörrar och bättre låsanordningar. Den ena dörren på föreningens bekostnad eftersom lägenheten är en hyreslägenhet, den andra dörren på medlemmens bekostnad. Försäkringen täckte enbart kostnad för de gamla dörrarna. De boendes förluster täcktes av respektive hemförsäkring.

Den fjärde händelsen, utöver det vanliga, inträffade i december månad med ett inbrottsförsök i Rörstrandsgatan 8, 1 tr. Denna gång hann tjuvarna inte ta sig in i lägenheten utan blev ivägjagade. Skador på dörr/karm ledde dock till att drabbad medlem bytte dörren till en säkerhetsdörr.

Efter dessa inbrott har polisen kallat till information där ordförande David Melin-Högrell samt Margareta Ljungblom deltog. Hela bostadsområdet var drabbat. Efter detta informationsmöte har styrelsen delat ut en skriftlig information till alla boende.

Samarbete

Föreningen har under året haft nära samarbete, med främst den ekonomiske förvaltaren Martin Kanold, Kanold Redovisning AB och vår nye fastighetsskötare mfl kollegor från SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som redan i januari 2015 förvärvade samtliga aktier i TTF. Dessa samarbetsrelationer har fungerat mycket nära och bra och kunskaperna om föreningens ekonomi och fastighet växer ständigt hos alla parter, till styrelsens stora hjälp. Förhoppningen är att samarbetet skall fortsätta lika bra kommande år. Likaså har styrelsen en nära dialog med föreningens trappstädarfirma JNJ för att trapphusen skall vara så attraktiva och rena som möjligt.

Övrigt

Styrelsen fortsätter, som tidigare år, med att försöka klara snöskottningen av gården utan utomstående hjälp, men flera medlemmar är välkomna att hjälpa till. Taksnöskottningsavtal finns, som tidigare nämnts, med Ahlins Plåt AB, den firma som lagt vårt plåttak. Under 2016 behövde taket skottas en enda gång och det innebar en stor ekonomisk besparing för föreningen och är en bidragande orsak till det goda bokslutsresultatet. Jämfört med budgeterade 85 tkr, kostade snöröjning inkl avtal 18,4 tkr.

Trädgårdsgruppen har under året gjort sitt bästa för att hålla innergården i så trevligt skick, som möjligt samt, med styrelsens hjälp, ordnat julutsmäckningar i entréer och trapphus. Inköp av annuella blomplanter har, som vanligt, gjorts. Arbetet med att vattna planteringarna, under den torra årstiden, är omfattande och även här kan fler medlemmar hjälpa till. Styrelsen har även detta år haft julgran på gården.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-04-18.

David Melin-Högrell	ordförande	tom 2017
Martin Fagerlund	ledamot	tom 2018
Petter Nordlinder	ledamot	tom 2017
Margareta Ljungblom	ledamot	tom 2018
Karita Wistbacka	suppleant	tom 2017
Tobias Wallén	suppleant	tom 2017

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten, samt en ordinarie föreningsstämma 2016-04-18. Några andra möten där protokoll eller minnesanteckningar skrivits har inte hållits, däremot har många kontakter och beslut tagits/fattas via e-post och sedan protokollförts på kommande styrelsemöte. Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Håkan Andersson	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Till extern revisor har utbetalats 15 663 kr inklusive moms avseende revision av år 2015.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Katarina Pal (sammankallande) och Eva Silander.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 28 med adresser Rörstrandsgatan 8, 113 40 Stockholm samt Birkagatan 14, 113 39 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913/14 och totalrenoverad 1982/84 respektive 1974/76, innehåller 32 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 652 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4,5 R o k	5 R o k	Summa
Antal	10	10	4	1	6	1	32
S:a yta	438	699	450	106	777	182	2 652

Dessutom innehåller byggnaden 7 st lokaler om totalt ca 442 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if Skadeförsäkring AB. Avtalet omfattar följande: Egendom, Verksamhetsansvar, Produktansvar, Rättsskydd, Ledningens ansvar och Olycksfall. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 84 910 000 kr (föregående år 69 280 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	28 000	5 000	33 000
Mark	49 000	2 910	51 910
Summor	77 000	7 910	84 910

Byggnaden ursprungligen uppförd 1913-14. Birkagatan 14 totalrenoverades 1974-76.
Rörstrandsgatan 8 totalrenoverades 1982-84. Vinden är exploaterad 2006-2008.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	nytt tak, nya takbryggor/snörasskydd lagning av plåtskada samt konstruktionsfel på plåttak montering av sotarstege/landgång Nya utökade säkerhetsanord.	2007 2012/13/15
Fasader	Puts/Tegel	renovering mot gata o. gård renovering av gång ut mot gård utbyte samtliga stuprör lagning av putskada	1982-84 2012 2008 2012
Fönster	Gatusidan 3- glas	ommålning samtliga garantimålning, södersida	2008 2012
Balkonger		nybyggnation av 14 st gårdssidan	2006
Trapphus	2 st	ommålning, renovering, nya torkmattor/belysning/anslagstavlor	2008-09
Hissar	2 st	installation nya hissar nya man. hissinnerdörrar, Birkag 14	2006-08 2013
Tvättstuga		nya maskiner, torktumlare, torkskåp	2006-12/15
Allm. källarutrymmen		nya lägenhetsförråd	2006
Soprum mm.		ombyggnad av soprum, cykelrum, målning, ny golvbeläggning samt ny belysning	2013
Gård		renovering/ombyggnad nybyggnad cykelstall/cykelställ	2011/12 2013
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny fjärrvärmecentral	2007
VA-stammar		utbyte Birkagatan utbyte Rörstrandsgatan	1974-76 1982-84
Ventilation	Mek frånluft	OVK-besiktning/översyn/fläktbyte Förnyad OVK, 6tr, resp övrig fastighet besiktning samtl sotningskanaler ljudisolering fläkt/timermontering	2008-09 2014-2015 2011 2012
Elstigare	2 och 3-fas	utbyte utbyte	1974-76 1982/83
Trapphusbalkonger, Rörstrandsgatan 8		Delvis ombyggnad/renovering	2014
Porttelefonanläggning /nödtelefon i hiss		Nyinstallation	2016
Energideklaration		Förnyad, utökad deklARATION gjord	2016

Styrelsen följer underhållsplanen som omfattar åren 2017-2021 och som uppdateras årligen.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till 82 994 kr (föreg. år 58 866 kr), jämfört med budget 100 tkr.

Årets underhållskostnader uppgår till 14 571 kr (föreg. år 125 663 kr) avseende framtagande av energideklaration. Däremot har utvändig fönstermålning på utsidan fått skjutas framåt till 2017 pga den stora arbetsbelastning styrelsen haft pga vattenskador, inbrott mm. Detta har också varit en bidragande orsak till överskottet i resultaträkningen

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

En preliminär underhållsplan finns framtagen, där bla långsiktiga åtaganden finns med, som tex ommålning av fönster på södersidan (2017), övriga fönster senare samt plåttak mm. Målning av fönster är en stor post i budgeten och av detta skäl har budgeten för 2017 underbalanserats något, men överskjutande kostnad täcks givetvis av sparmedel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetskötsel har ombesörjts av SBC (f d T & T Förvaltnings AB).

Fastighetsstädning har ombesörjts av JNJ Fastighetservice AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Gruppavtal har tecknats med bolaget för samtliga boende och omfattar TV/tele/bredband och ingår i medlemsavgiften. Kan därmed anses som en sänkning av medlemsavgiften med ett antal hundralappar/månad beroende på vad den enskilde medlemmen valt. 2016 var första året med detta avtal.

Föreningen har under året amorterat lån med 400 000 kr.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 577 500 kr (977 500 kr vid ingången till 2016).

Uttagna och ställda panter 21 990 000 kr. Eventualförpliktelser inga. I januari 2017 minskar lånet till 477 500 kronor pga en ytterligare amortering om 100 tkr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelse och överlåtelse

Av 32 st bostadslägenheter uppläts per 2016-12-31 31 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt. Utöver detta har 7 st lokaler upplåtits med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Christoffer o. Susanna Helgesen	1021	Fredrik Hamilton
Magnus Östman	1027	Karen och Ola Nordström

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	42
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43	43

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 807 181	1 800 564	1 801 300	1 799 868	1 885 993
Resultat efter finansiella poster	146 666	233 430	198 374	10 612	155 903
Balansomslutning	53 214 813	53 473 528	53 542 917	54 033 046	53 946 972
Kassa och bank	1 364 200	1 435 112	1 288 019	1 596 212	1 319 868
Soliditet	98%	97%	97%	95%	95%
Belåningsgrad	1%	1%	2%	3%	3%
Årsavgift kr/kvm/år, genomsnitt	279	279	279	279	310
Bostadshyra kr/kvm/år	1 203	1 194	1 192	1 171	1 141
Värme kr/kvm tot-yta, löp. pris	165	144	142	146	146
Fastighetslån kr/kvm BR-yta	229	387	546	764	764

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 564 508	10 029 791	563 673	- 384 592	233 430	52 006 810
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			207 840	- 207 840		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 125 663	125 663		
Balanseras i ny räkning				233 430	- 233 430	
Årets resultat					146 666	146 666
Belopp vid årets utgång	41 564 508	10 029 791	645 850	- 233 339	146 666	52 153 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 233 339
Årets resultat	146 666
Summa	- 86 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	254 730
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 14 571
Balanseras i ny räkning	- 326 832
Summa	- 86 673

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

Resultaträkning	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 807 181	1 800 564
Övriga rörelseintäkter		<u>14 000</u>	<u>12 850</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 821 181	1 813 414
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 472 438	- 1 371 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 195 476</u>	<u>- 198 066</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 667 914	- 1 569 315
<i>Rörelseresultat</i>		153 267	244 099
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 290	4 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 9 891</u>	<u>- 15 400</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 6 601	- 10 669
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		146 666	233 430
<i>Årets resultat</i>		146 666	233 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	51 725 842	51 917 789
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>3 529</u>	<u>7 058</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 729 371	51 924 847
Summa anläggningstillgångar		51 729 371	51 924 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 625	903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>113 617</u>	<u>112 666</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		121 242	113 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 364 200</u>	<u>1 435 112</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 364 200	1 435 112
Summa omsättningstillgångar		1 485 442	1 548 681
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		53 214 813	53 473 528

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 594 299	51 594 299
Fond för yttre underhåll		<u>645 850</u>	<u>563 673</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		52 240 149	52 157 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 233 339	- 384 592
Årets resultat		<u>146 666</u>	<u>233 430</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 86 673	- 151 162
SUMMA EGET KAPITAL		52 153 476	52 006 810
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	477 500	777 500
Övriga skulder	8	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		501 500	801 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	100 000	200 000
Leverantörsskulder		111 375	106 583
Skatteskulder	9	9 973	4 688
Övriga skulder		49 923	52 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>288 566</u>	<u>301 411</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		559 837	665 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 214 813	53 473 528

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 254 730 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Hiss, takreparation, ca 210 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2006	Nybyggnation av balkonger, ca 1365 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2007	Vindslägenheter, ca 559 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2007	Takrenovering, ca 536 tkr.	200 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	703 140	703 140
Hysesintäkter bostad	156 336	154 548
Hysesintäkter lokaler	947 705	942 876
Summa	1 807 181	1 800 564

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 235	61 235
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	61 235	61 235
Ingående avskrivningar	- 54 177	- 48 058
Årets avskrivningar	- 3 529	- 6 119
Utgående avskrivningar	- 57 706	- 54 177
Redovisat värde	3 529	7 058

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
SBC (/T&T Förvaltning), fast.skötsel per mars	16 991	16 297
Securitas, larm hiss per december	3 795	3 653
S:t Eriks Hiss, tillsynsavgift per juni	3 750	3 750
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 020	5 020
Upplupen utgående moms hyror kv 1	58 866	59 231
If Försäkring per 23 april	25 195	24 715
Summa	113 617	112 666

Not 6 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken affärskonto	766 807	840 979
SBAB sparkonto	597 393	594 133
Summa	1 364 200	1 435 112

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,30	2017-02-01	90 d	577 500	977 500
Summa			100 000	577 500	977 500
varav långfristig del				477 500	777 500
varav kortfristig del				100 000	200 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	1%	1%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	229	387

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	21 990 000	21 990 000
Summa ställda säkerheter	21 990 000	21 990 000

Not 8 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Hysesdeposit lokal 4038, inbetald 2009-03-04	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000

Not 9 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	119 676	112 576
Inbetald preliminärskatt	- 109 703	- 107 888
Summa	9 973	4 688

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken, avgift	284	525
Sita, renhållning	6 351	6 937
Fortum Värme	75 340	62 964
Upplupen kostnad el	3 361	2 731
Diverse styrelseomkostnader	360	399
LJ Fastighetsjuridik, beräknat upplupet	0	50 000
Ber. upplupen elkostnad för tvättstuga	10 000	10 000
Beräknad upplupen ränta	1 230	2 153
Förutbetalda avgifter och hyror	175 640	149 702
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	288 566	301 411

Stockholm den ¹⁹/3 2017



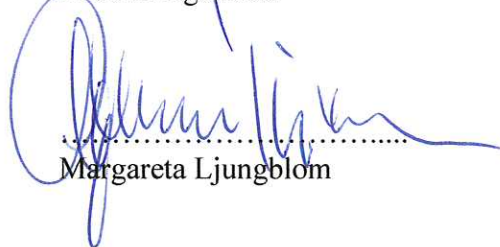
David Melin-Högrell
Ordförande



Petter Nordlinder



Martin Fagerlund



Margareta Ljungblom

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2017.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 28

Org.nr 769606-1592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 28 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.





Revisorns ansvar

Mina 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 Brf Gjutaren 28 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 mars 2017

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2017	UTFALL 2016	BUDGET 2016	UTFALL 2015	UTFALL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
Intäkter							
Årsavgifter	703,1	703,1	703,1	703,1	703,1	703,1	767,9
Hysesintäkter bostad	156,4	156,3	155,3	154,5	154,3	152,3	181,8
Hysesintäkter lokaler	941,8	947,7	947,0	942,9	943,9	944,4	936,3
Övriga intäkter	10,0	14,0	5,0	12,9	9,2	8,7	8,4
S:a intäkter	1811,3	1821,1	1810,4	1813,4	1810,5	1808,5	1894,4
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel och gård	-132,0	-113,4	-110,0	-91,4	-97,8	-87,8	-83,0
Hisstillsyn	-15,0	-13,6	-14,0	-9,9	-13,1	-10,4	-8,9
Snöröjning	-85,0	-18,4	-85,0	-8,4	-8,2	-8,3	-60,9
Elavgifter	-46,9	-44,7	-30,0	-35,8	-41,8	-45,7	-43,2
Fjärrvärme	-539,0	-510,5	-450,0	-446,8	-441,0	-451,7	-450,8
Sotning	-5,0	0	-5,0	0	0	-3,0	0
Vatten	-60,0	-58,6	-60,5	-52,8	-56,3	-48,4	-42,0
Städning o. klottersanering	-82,0	-76,7	-82,0	-79,7	-77,6	-72,4	-72,1
Renhållning hushållssopor	-42,0	-41,7	-40,0	-39,2	-36,0	-32,5	-27,6
Renhållning grovsopor	-29,0	-27,2	-29,0	-24,0	-19,1	-14,0	-13,6
Reparationer fastigheten	-100,0	-83,0	-100,0	-58,9	-96,0	-203,4	-133,6
Övriga fastighetskostnader	-30,0	-16,7	-30,0	-28,0	-13,6	-12,5	-16,9
Fastighetsskatt	-121,2	-119,7	-119,7	-112,6	-111,7	-111,5	-109,0
Fastighetsförsäkring	-81,0	-80,1	-80,0	-78,7	-72,0	-53,9	-41,7
Kabel-TV o. bredband	-93,0	-92,7	-100,0	-26,8	-4,8	-4,8	-4,8
Förvaltning	-52,0	-51,6	-52,0	-51,8	-51,8	-51,8	-51,7
Revision	-16,0	-15,7	-16,0	-15,6	-16,6	-15,5	-15,5
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-31,2	-25,0	-31,6	-32,6	-28,7	-106,5
Konsultarvoden	-25,0	0	-25,0	0	0	0	-19,2
Bankkostnader	-2,7	-2,6	-3,6	-3,6	-3,6	-3,7	-3,9
Advokatkostnader	-50,0	-59,7	-50,0	-50,0	0	-90,3	-3,8
S:a driftskostnader	-1631,8	-1457,8	-1506,8	-1245,6	-1193,6	-1350,3	-1308,7
Resultat efter driftskostnader	179,5	363,3	303,6	567,8	616,9	458,2	585,7
Underhållskostnader	-325,0	-14,6	-250,0	-125,7	-194,6	-209,5	-52,5
Resultat efter underhållskostn	-145,5	348,7	53,6	442,1	422,3	248,7	533,2
Ränteutgifter	3,6	3,3	3,5	4,7	9,5	11,8	2,6
Räntekostnader	-10,1	-9,9	-11,9	-15,4	-35,4	-51,9	-181,9
S:a finansiella intäkter & kostnad	-6,5	-6,6	-8,4	-10,7	-25,9	-40,1	-179,3
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter fin. poster och skatt	-152,0	342,1	45,2	431,4	396,4	208,6	353,9
Avskrivning byggnad	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9
Avskrivning bygg inventarier	-3,5	-3,5	-3,5	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Årets resultat	-347,4	146,7	-150,2	233,4	198,4	10,6	155,9

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av Årsredovisningen, som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras

(skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, (bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Eventualförpliktelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda säkerheter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.