



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rolf Axel Georg Bergman	Ledamot	
Markus Emanuel Björk	Ledamot	
Jeanette Margareta Krantz	Ledamot	
Juha Petri Laapas	Ledamot	Flyttade och avgick under året
Erik Magnus Nemlander	Ledamot	
Eva Magdalena Tygård	Ledamot	

Marie Josefin Sjöstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Juha Petri Laapas.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Bertil Furusjö
Sebastian Sundell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.
Extra föreningsstämma hölls 2019-10-06. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTERIET 4	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

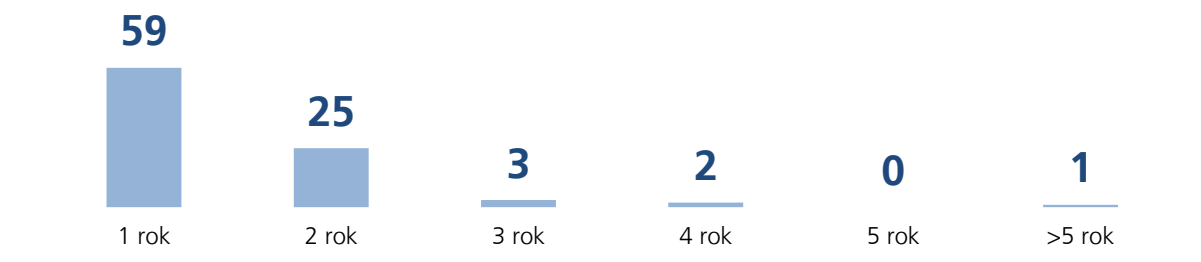
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 441 m², varav 4 441 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum och gästlägenhet

Kommentar

ca 30 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK - besiktning	2019	Besiktning under 2019, åtgärder under 2020
Brandbesiktning	2019	
Energideklaration	2019	
Ommålning av fönster	2018	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster och altandörrar på kungsbalkonger och vädringsbalkonger
Ny stenläggning och cykelställ mot gatan F12	2018 - 2019	
Indragning av fiberkabel	2017	
Nya sop skåp F12	2017 - 2018	
Ombyggnation av hyreslokaler till lägenheter mot gatan	2017 - 2018	
Takbeklädnad Fridhemsgatan samt Karlsviksgatan.	2016 - 2017	
Ombyggnation till vindslägenheter och gårdslägenhet	2016 - 2017	
Trapphus, hissar och montering av säkerhetsdörrar	2016 - 2017	
Gårdsfasad samt trapphusbalkonger Fridhemsgatan	2016 - 2017	
Tvättstugor, källare samt kompletterande rörstambyte i källaren (1991/1992)	2016	Ej komplett rörstambyte 1991/92
Bergvärme	2015	
Balkonger (mot gård)	2013	Uppförande av balkong mot gård (bekostade av enskild medlem)
Brandbesiktning	2012	Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar etc på vind samt källare.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2012 - 2013	OVK samt kartering av ventilationskanalerna. Besiktning av skorstenar och ventilationskanalerna inför takbytet.
Renovering av kungsbalkonger	2010	
Målning fönster	2007	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster
Rensning av avlopp	2006 - 2007	Rensning av grenanslutningar från lägenheter till avloppsstammar.
Filterinsättning	2006	Satt in filter som ska rena våra rörledningar och bibehålla dem rena, utan kemiska tillsatser
OVK-/Ventilations-Åtgärder	2005	Rensade kanalerna, bytte ut de gamla luckorna (där det behövdes) och satte in biober i fönstren.
Målning av tak	2004	
Nyanlagd gård	2001 - 2002	
Elstambyte	2000 - 2001	
Rörstambyte	1991 - 1992	Genomfört enligt då gällande standard
Planerat underhåll	År	
Spolning av avloppsstammar	2020	
OVK-/ventilations-åtgärder	2020	
Radonkontroll	2020	
Underhåll/renovering av vädringsbalkonger	2020-2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Snöskottning (tak)	Takjour AB
Trapphusstädning	Regina Klawon
Snöskottning (entré)	Två Smälänningar
Bredband fiber	Stockholms Stadsnät

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med låg skuldsättning (7 miljoner), planerar inga avgiftshöjningar och har den långsiktiga ambition att bygga upp reserver för framtida underhållsbehov.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förutom löpande verksamhet även energideklaration, brandbesiktning och OVK* genomförts, samt ny stenläggning på framsidan på Fridhemsgatan 12 färdigställt. Åtgärder efter brand- och OVK-besiktning genomförs under 2019 och början på 2020.

*Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	510	555	512
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	156	451
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 576	1 576	2 040	0
Elkostnad/m ² totalyta	78	75	74	59
Värmekostnad/m ² totalyta	57	51	52	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	20	18	0
Soliditet (%)	76	76	67	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-848	-2 028	-17 678	-209
Nettoomsättning (tkr)	2 363	2 287	2 195	2 066

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 441 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 829 792	0	0	20 829 792
Upplåtelseavgifter	29 348 605	0	0	29 348 605
Kapitaltillskott	2 855 175	0	0	2 855 175
Fond för yttre underhåll	2 794 993	477 000	0	2 317 993
Balkongfond	151 467	27 221	0	124 246
S:a bundet eget kapital	55 980 032	504 221	0	55 475 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-31 405 217	-477 000	-2 028 496	-28 899 721
Årets resultat	-847 621	-847 621	2 028 496	-2 028 496
S:a ansamlad förlust	-32 252 838	-1 324 621	0	-30 928 217
S:a eget kapital	23 727 194	-820 400	0	24 547 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-847 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-30 928 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-477 000</u>
summa balanserat resultat	-32 252 838

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>38 750</u>
-32 214 088

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 813	2 287 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 605	21 830
Summa rörelseintäkter		2 469 417	2 309 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 939 743	-3 012 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 182	-324 041
Personalkostnader	Not 6	-156 002	-162 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-768 168	-748 486
Summa rörelsekostnader		-3 206 095	-4 246 791
RÖRELSERESULTAT		-736 678	-1 937 726
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 261	-90 938
Summa finansiella poster		-110 943	-90 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-847 621	-2 028 496
ÅRETS RESULTAT		-847 621	-2 028 496

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 871 938	30 456 622
Maskiner	Not 9	39 125	45 646
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 911 063	30 502 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 912 063	30 503 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 452 083	1 608 067
Summa kortfristiga fordringar		1 452 083	1 608 067
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45	31 500
Summa kassa och bank		45	31 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 452 128	1 639 567
SUMMA TILLGÅNGAR		31 364 191	32 142 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 178 397	50 178 397
Kapitaltillskott		2 855 175	2 855 175
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 794 993	2 317 993
Balkongfond		151 467	124 246
Summa bundet eget kapital		55 980 032	55 475 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 405 217	-28 899 721
Årets resultat		-847 621	-2 028 496
Summa fritt eget kapital		-32 252 838	-30 928 217
SUMMA EGET KAPITAL		23 727 194	24 547 594
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		203 231	207 460
Övriga skulder		1 893	1 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	431 873	385 883
Summa kortfristiga skulder		7 636 997	7 595 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 364 191	32 142 836

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	50 år	5-20år
Hissanläggning	35 år	35 år
Sop rum/sop hus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Energiåtgärd	20 år	20 år
Kodlås	25 år	25 år
Larm	25 år	25 år
Bredband	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	60 år	60 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	20 år	20 år
Inventarier	5-20år	5-20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 275 339	2 262 694
Hyror förråd	14 601	3 400
Avgift andrahandsuthyrning	40 643	11 372
Gästlägenhet	32 100	9 600
Öresutjämning	130	170
	2 362 813	2 287 235

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	21 830	21 830
	Övriga intäkter	84 775	0
		106 605	21 830
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	20 877	14 352
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 800	33 425
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 802	35 574
	Snöröjning/sandning	18 148	27 646
	Städning entreprenad	153 775	162 150
	Städning enligt beställning	0	2 481
	Mattvätt/Hyrmattor	0	24 883
	Sotning	7 990	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	111 250	0
	Hissbesiktning	2 750	5 876
	Myndighetstillsyn	17 290	0
	Bevakning	11 281	11 281
	Gemensamma utrymmen	300	6 249
	Sophantering	0	2 588
	Gård	2 500	69
	Serviceavtal	25 961	23 238
	Förbrukningsmateriel	3 996	4 523
	Teleport/hissanläggning	9 375	3 500
	Störningsjour och larm	5 831	0
	Brandskydd	6 219	0
		461 145	357 835
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	126 336	23 180
	Tvättstuga	1 038	8 577
	Sophantering/återvinning	0	538
	Entré/trapphus	2 443	0
	Lås	16 326	31 367
	VVS	0	10 854
	Värmeanläggning/undercentral	20 680	0
	Elinstallationer	0	2 253
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 025	0
	Hiss	46 519	5 038
	Tak	0	16 875
	Fönster	12 080	2 957
	Mark/gård/utemiljö	43 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	4 126
	Vattenskada	201 497	58 206
		475 419	163 971
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	34 161
	Hiss	38 750	0
	Fönster	0	1 494 215
		38 750	1 528 376
	Taxebundna kostnader		
	El	347 146	331 771
	Värme	251 915	227 405
	Vatten	74 733	88 112
	Sophämtning/renhållning	34 124	46 780
	Grovsopor	4 198	0
		712 116	694 068

Övriga driftkostnader			
Försäkring		63 894	82 247
Bredband		64 489	65 421
		128 383	147 668
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		123 930	120 330
TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 939 743	3 012 248
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	3 750	3 158
	Tele- och datakommunikation	1 155	6 000
	Juridiska åtgärder	0	25 199
	Hysesförluster	1	2 065
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	20 619
	Föreningskostnader	440	1 598
	Styrelseomkostnader	4 300	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 739	1 513
	Förvaltningsarvode	256 916	249 116
	Förvaltningsarvoden övriga	11 875	0
	Administration	4 685	3 053
	Korttidsinventarier	4 386	0
	Konsultarvode	29 956	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	7 220
		342 182	324 041
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	125 000
	Sociala kostnader	31 002	37 016
		156 002	162 016
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	90 349	90 349
	Förbättringar	594 030	574 348
	Markanläggning	77 269	77 269
	Maskiner	6 521	6 521
		768 168	748 486

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 328 256	38 024 687
	Nyanskaffningar	176 963	303 569
	Utgående anskaffningsvärde	38 505 219	38 328 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 871 633	-7 129 668
	Årets avskrivningar enligt plan	-761 647	-741 966
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 633 281	-7 871 633
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 871 938	30 456 622
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 427 195	8 427 195
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	34 528 000
	Taxeringsvärde mark	107 000 000	69 009 000
		159 000 000	103 537 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	159 000 000	102 000 000
	Lokaler	0	1 537 000
		159 000 000	103 537 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	302 081	302 081
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	302 081	302 081
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-256 435	-249 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 520	-6 520
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-262 955	-256 434
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 126	45 647

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 291	59 291
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 291	59 291
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 291	-59 291
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 291	-59 291
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000
		1 000	1 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 910	54 910
	Skattefordran	103 310	106 910
	Klientmedel hos SBC	1 191 352	1 444 747
	Fordringar	102 511	1 500
		1 452 083	1 608 067
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 317 993	2 016 382
	Reservering enligt stadgar	477 000	301 611
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 794 993	2 317 993

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,440 %	2 500 000	2 500 000	2020-01-03
Handelsbanken	1,440 %	2 500 000	2 500 000	2020-01-03
Handelsbanken	1,440 %	2 000 000	3 000 000	2020-02-21
Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	8 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
		0	8 000 000	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	10 490 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	134 000	134 000
Sociala avgifter	40 485	40 486
Ränta	34 900	16 958
Avgifter och hyror	222 488	194 439
	431 873	385 883

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras åtgärder efter OVK-besiktning slutföras, samt stamspolning (inklusive staminventering) och radonkontroll att genomföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/3 2020



Rolf Axel Georg Bergman
Ledamot



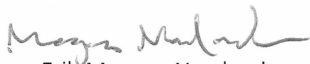
Markus Emanuel Björk
Ledamot



Jeanette Margareta Krantz
Ledamot



Juha Petri Laapas
Ledamot




Erik Magnus Nemlander
Ledamot



Eva Magdalena Tyggård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gjuteriet 4, org.nr 716409-9082.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella 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
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

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

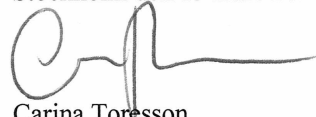
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 13 mars 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE