

Årsredovisning för
Brf Gjutformen 2
716420-2926

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassa Bank	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gjutformen 2, 716420-2926 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ledamöter

Jan-Olof Dahlén	Ordförande
Jenni Björnulfson	
Christina Ekström	
Dick Kling	
Gustav Sundén	
Ola Swahn	
Sven-Olof Fridolfsson	

Revisor

Anne Wiklund

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Under året har 9 protokollförda styrelsemöten avhållits. Vidare har ett antal frågor hanterats via e-mail och beslutats om per capsulam.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e maj 2018. Vid stämman omvaldes styrelsen, liksom Anne Wiklund till revisor och Eva Frunk-Lind och Anders Lundgren till valberedning.

W

Information om fastigheten

Fastigheten

Fastigheten Gjutformen 2 byggdes 1924. Föreningen förvärvade fastigheten från Stena Fastigheter den 6 april år 2006.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector/Bostadsrätterna via Söderberg & Partners Försäkringsförmedlare.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Valvet Stockholm AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lägenheter

Föreningen består av 39 upplåtna bostadsrätter med en area av 3 699 kvm. Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtits. Föreningen har 69 (67) medlemmar.

Lokaler

Fyra lokaler om sammanlagt 452 kvm hyrs ut till fyra hyresgäster.

Renovering och reparationer

Under året har kompletterande åtgärder för att försöka stabilisera vår värmepumpsanläggning genomförts. Bl a har radiatorerna i MITEKs lokaler i källarplanet på NM 82 kompletterats för att nå en tillfredsställande värme.

Fuktskador i lägenheter på NM 82 har sanerats efter vattenutströmning i en lägenhet.

På gården har barnvagnsgarage byggts och sopkärl bytts ut.

Stamspolning av Norr Mälarstrand 82 har genomförts utan anmärkning.

Arvoden

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning. Föreningens ekonomi är i balans kassaflödesmässigt. Föreningens lån är inte bundna. Vid ett högre ränteläge kan behov av avgiftshöjningar aktualiseras. På ett par års sikt är dock bedömningen att avgifterna kan förbli oförändrade.

Pågående tvister

Föreningen har ingen pågående tvist.

Övriga föreningsangelägenheter

Yttre miljö

Successivt har föreningens fastighet snyggats till. Styrelsen vädjar till alla att hjälpas åt att hålla fastigheten snygg och trevlig. Renhållningsarbetarna slänger ut allt på gården som inte betraktas som hushållssopor. Var snälla och släng endast hushållssopor i sopkärlen och lämna inte bråte i trappuppgångar, garage och förrådsutrymmen! Föreningen belastas med onödiga extra kostnader för bortforsling av skräp.

Inre miljö

Huset är gammalt och har många mystiska ventilationslösningar så en perfekt ventilation är ouppnåelig. Det innebär också att oönskad lukt, t ex röklukt, lätt sprids via köksfläktar från en lägenhet till andra. Boende i huset uppmanas därför att undvika att röka inomhus och framförallt under köksfläktar som effektivt sprider rök till grannarna.

Mot bakgrund av de höga kostnaderna för föreningen vid vattenskador är det viktigt att alla lägenhetsinnehavare är vaksamma mot och åtgärdar vattenläckage och bristfälliga tätskikt. Styrelsen påminner också om att ombyggnader och renoveringar som berör våtutrymmen endast får utföras av behöriga hantverkare och i enlighet med branschnormer. Föreningen avser inte att betala för vattenskador på fastigheten som orsakats av oaktsamhet av lägenhetsinnehavare.

M

Förrådsutrymmen

Uthyrningen av extra förråd som föreningen disponerar har gått bra med mindre vakanser under kortare perioder.

Arbetsgrupper

Det finns en gårdsgrupp med Jenni Björnulfson och Gustav Sundén som representanter från styrelsen. Styrelsen välkomnar fler deltagare i den gruppen. Oavsett engagemang i styrelse eller arbetsgrupper är det viktigt att vi alla hjälps åt att hålla vår gemensamma miljö trevlig och i gott skick till så låga kostnader som möjligt. Ge gärna ett handtag om ni ser att det behövs!

Information

Föreningen har en hemsida med medlemsinformation och information om fastigheten www.gjutformen2.se. Sammanfattning från styrelsesammanträdena liksom annan viktig information läggs ut här. Observera att meddelanden och information till medlemmar endast distribueras via e-mail. Det är därför viktigt att e-mailadresser hålls väl uppdaterade genom information skickas till styrelsen.

Föreningens planerade underhåll

Underhålls och renoveringsplaner

Ytskiktet på gården

Tyvär är ytskiktet på gården inte tätt vilket medfört vattenläckage in i garaget. Renovering av ytskiktet planeras ske under sommaren 2019 eller 2020.

Ventilation och rökkanaler

Huset är gammalt och har många mystiska ventilationslösningar så en perfekt ventilation är ouppnåelig. Problemen har minskat och kvarvarande problem hanteras där så är möjligt succesivt. Radonmätning liksom en s k OVK-besiktning (funktionskontroll av ventilationen) och energideklaration planeras att genomföras under 2019.

Sophantering

Tills vidare fortsätter sophantering som hitintills. På sikt kan det bli aktuellt att installera soprum i någon av lokalerna mot Sankt Eriksgatan. Det är dock oklart när/om föreningen kan få disponera någon av dessa lokaler.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 149	3 089	3 083	3 065	3 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	397	922	680	-915	-581
Soliditet*, %	72	69	68	68	67
Bostadsrättsyta	3 699	3 699	3 699	3 699	3 698
Total yta (bostäder och lokaler)	4 150	4 150	4 150	4 150	4 150
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	603	592	592	592	592
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 570	8 651	8 980	8 980	9 029
Fastighetens belåningsgrad**, %	23,00	26,00	27,00	33,00	33,00
Taxeringsvärde, tkr	121 372	121 372	121 372	100 843	100 843
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	77 255	77 255	77 255	77 255	77 185
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	29,25	29,25	29,25	3,38	3,38
lanspråktagande av u-fond / kvm total yta	47	-	-	-	-
Avskrivning /kvm totalt yta	191	231	231	231	231
Elkostnad / kvm total yta	94	74	77	66	72
Vattenkostnad / kvm total yta	14	17	13	12	12

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	55 363 795	21 891 159	148 004	-4 390 619	921 880
Avsättning till yttre fond			-72 005		
Resultatdisposition				993 885	-921 880
Årets resultat					397 340
	55 363 795	21 891 159	75 999	-3 396 734	397 340

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 396 734
årets resultat	397 340
Totalt	-2 999 394

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	121 372
uttag ur yttre fond	-
balanseras i ny räkning	-3 120 766
Summa	-2 999 394

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 148 985	3 141 274
Summa rörelseintäkter		<u>3 148 985</u>	<u>3 141 274</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 593 796	-952 215
Övriga externa kostnader	4	-211 102	-201 275
Av- och nedskrivningar	5	-791 311	-960 681
Summa rörelsekostnader		<u>-2 596 209</u>	<u>-2 114 171</u>
Rörelseresultat		<u>552 776</u>	<u>1 027 103</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-155 436	-105 225
Summa finansiella poster		<u>-155 436</u>	<u>-105 223</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>397 340</u>	<u>921 880</u>
Resultat före skatt		<u>397 340</u>	<u>921 880</u>
Årets resultat		<u>397 340</u>	<u>921 880</u>

nl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	100 548 889	101 221 226
Summa materiella anläggningstillgångar		100 548 889	101 221 226
Summa anläggningstillgångar		100 548 889	101 221 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	71 212	72 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	103 717	107 373
Summa kortfristiga fordringar		174 929	179 443
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 597 924	5 144 845
Summa kassa och bank		2 597 924	5 144 845
Summa omsättningstillgångar		2 772 853	5 324 288
SUMMA TILLGÅNGAR		103 321 742	106 545 514

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		77 254 954	77 254 954
Yttre fond		75 999	148 004
Summa bundet eget kapital		77 330 953	77 402 958
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-3 396 734	-4 390 619
Årets resultat		397 340	921 880
Summa fritt eget kapital		-2 999 394	-3 468 739
Summa eget kapital		74 331 559	73 934 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 000 000	32 000 000
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		28 050 000	32 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		508 861	105 691
Övriga kortfristiga skulder	9	21 291	27 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	410 031	428 318
Summa kortfristiga skulder		940 183	561 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 321 742	106 545 514

W

Kassa Bank

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	397 340	921 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	791 311	960 681
	<u>1 188 651</u>	<u>1 882 561</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 188 651</u>	<u>1 882 561</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 513	-21 015
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	378 889	2 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 572 053</u>	<u>1 863 977</u>
Investering fastighetsförbättringar	-118 974	
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-4 000 000	-1 215 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-4 118 974</u>	<u>-1 215 625</u>
Årets kassaflöde	<u>-2 546 921</u>	<u>648 352</u>
Likvida medel vid årets början	5 144 845	4 496 493
Likvida medel vid årets slut	<u>2 597 924</u>	<u>5 144 845</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Ar</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
-Fastighetsförbättringar	4-10 %
-Inventarier, verktyg och installationer	2 %

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 191 104	2 191 104
Årsavgifter, lokaler	-650	-
Hysesintäkter, lokaler	729 808	735 756
Hysesintäkter, p-platser och garage	222 725	213 900
Övriga intäkter	5 998	514
	<u>3 148 985</u>	<u>3 141 274</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	62 366	57 109
Reparationer	391 815	63 043
Underhåll	327 276	193 377
Taxebundna kostnader	620 825	455 968
Försäkring och tomträttsavgäld	75 652	67 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	115 862	115 005
	<u>1 593 796</u>	<u>952 215</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	-	200
Administrationskostnader	4 627	4 320
Förvaltningskostnader	192 902	182 446
Övriga externa tjänster	4 738	2 770
Övriga externa kostnader	8 834	11 539
	<u>211 101</u>	<u>201 275</u>

ml

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	37 627 220	37 627 220
	<u>37 627 220</u>	<u>37 627 220</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-4 417 294	-4 041 022
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-376 272</u>	<u>-376 272</u>
	-4 793 566	-4 417 294
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	14 515 715	14 515 715
Årets anskaffning	118 974	
	<u>14 634 689</u>	<u>14 515 715</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-4 216 863	-3 679 927
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-367 566</u>	<u>-536 936</u>
	-4 584 429	-4 216 863
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	2 373 639	2 373 639
	<u>2 373 639</u>	<u>2 373 639</u>
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	-332 311	-284 838
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-47 473</u>	<u>-47 473</u>
	-379 784	-332 311
<i>Mark</i>	55 671 120	55 671 120
Redovisat värde vid årets slut	<u>100 548 889</u>	<u>101 221 226</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	33 000 000	4 547 000	37 547 000
Mark	<u>82 000 000</u>	<u>1 825 000</u>	<u>83 825 000</u>
Summa	<u>115 000 000</u>	<u>6 372 000</u>	<u>121 372 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 211	4 211
Skattefordran	<u>67 001</u>	<u>67 859</u>
	<u>71 212</u>	<u>72 070</u>

ml

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	25 229	22 935
Förvaltning	42 142	41 207
Hissen Elmek	-	7 035
SBC Ek för	5 350	5 250
Com Hem	30 996	30 946
	<u>103 717</u>	<u>107 373</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	0,408 %	2019-10-28	32 000 000	-4 000 000	28 000 000
			<u>32 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>	<u>28 000 000</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare	
Nordea	0

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	43 479 763	43 479 763
	<u>43 479 763</u>	<u>43 479 763</u>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	21 291	27 286
	<u>21 291</u>	<u>27 286</u>

uf

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	21 261	21 061
Förutbetalda hyror och avgifter	316 884	358 064
EI	49 231	33 537
Reparationer	9 813	2 748
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övrigt	342	408
	<u>410 031</u>	<u>428 318</u>

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 18 mars 2019*

Jan-Olof Dahlén
Jan-Olof Dahlén
Styrelseordförande

Jenni Björnulfson
Jenni Björnulfson
Styrelseledamot

Christina Ekström
Christina Ekström
Styrelseledamot

S. Fridolfsson
Sven-Olof Fridolfsson
Styrelseledamot

Dick Kling
Dick Kling
Styrelseledamot

Ola Swahn
Ola Swahn
Styrelseledamot

Gustav Sundén
Gustav Sundén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *12/3-19.*

Anne Wiklund
Anne Wiklund
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutformen 2,
org.nr 716420-2926

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutformen 2 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2018 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 of 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 revision som utförs enligt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutformen 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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

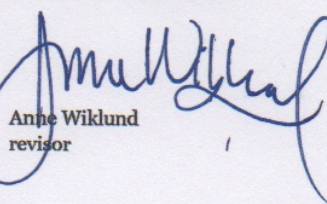
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande av 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 12 mars 2019


Anje Wiklund
revisor