

Brf Gjutaren nr 14

Org nr 702000-7634

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

SH
CC BF
JE
CK SK

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren Nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gjutaren 14, bebyggdes 1905. Föreningen registrerades 1917-06-09. Fastigheten är belägen på Birkagatan 24 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 684 m²

Total lokalyta: 192 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och trappstädningen har skötts av Maries Puts & Städ Fastighet AB under första kvartalet och av ESI Servicesystem AB, resterande del av året.

Förvaltningen av fastigheten sker av bostadsrättsinnehavarna själva i form av eget ansvar och arbetsgrupper indelat i olika ansvarsområden. Arbetsgrupperna är följande:

- Värme, vatten, avlopp - Bernt Öhman och Carl Öberg
- Belysning, lås och soprum - Reijo Rissanen
- Snöskottning och innergårdar - Bertil Fällman
- Tvättstuga - Bertil Fällman
- Städ dagar/Trivselgrupp - Barbro Fällman och Katarina Stenbeck
- Namnskyttar - Pernilla Karlsson
- Klottersanerare - Pernilla Karlsson och Oruc Koklukaya

Inget arvode har utgått för detta arbete.

Handwritten signatures and initials: "Bj SH", "AK", "SK".

Under 2019 har utöver löpande underhåll och förvaltning av fastigheten, flera aktiviteter och projekt genomförts:

- Professionell underhållsplan är gjord
- Radonmätning av huset projekterats
- Vindslägenheterna i gårdshuset besiktigade
- Nya takterrasser på gatuhuset byggda
- Sprickor lagade på gatuhusets fasad mot gatan
- Ny vägg och dörr till pannrummet
- Projekt laga mur och fasad mot grannfastighet påbörjad
- Projekt upptagning av nya fönster mot grannfastighet påbörjad
- Nytt mer fördelaktigt avtal med ComHem tecknat
- Kontrakt med nytt städbolag tecknat
- Nytt snöskottningsavtal tecknat
- Röjning av pannrum utfört
- Energideklaration av Boverket utfört

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Barbro Fällman	Ordförande
	Ina Einars	Ledamot
	Christina Hellenborg	Ledamot
	Siv Karlsson	Ledamot
	Carl Lidefeldt	Ledamot

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits samt en extra föreningsstämma angående upptagning av fem stycken fönster.

Styrelsen har distribuerat 8 informationsmail till medlemmarna under 2019.

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Valberedning	Torben Björk
	Bertil Fällman
	Katarina Stenbeck

Revisorer	Sebastian Hellenborg (intern revisor)
	Bertil Fällman (intern revisorsuppleant)

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-08-16.

Handwritten signatures and initials: Ch, J, SU, SH, W.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	tkr	1 145	1 114	87	6 985	1 710
Resultat efter finansiella poster	tkr	-586	-1 802	-2 491	5 860	811
Kassalikviditet	%	287	156	641	370	341
Soliditet	%	40	45	57	58	36
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	570	556	581	579	604
Driftkostnader per kvm totalyta	kr	689	1 321	1 261	480	334
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 804	2 537	2 715	2 930	2 930
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,1	1,3	1,4	2,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 685 126
Årets resultat	-586 494
	<hr/>
kronor	3 098 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	192 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-353 536
Balanseras i ny räkning	3 260 168
	<hr/>
kronor	3 098 632

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, Dispositions- uppl.avgifter	Dispositions- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	209 684	2 024 941	724 056	3 092 046	-1 802 381	4 248 346
Avsättning till fond för yttre underhåll			129 480	-129 480		-
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-	-		-
Omföring av föregående års resultat				-1 802 381	1 802 381	-
Omför dispositionsfond		-2 024 941		2 024 941		-
Årets resultat					-586 493	-586 493
Belopp vid årets utgång	209 684	0	853 536	3 185 126	-586 493	3 661 853

SH PA CU
Ch IE 82

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	1 153 372	1 114 287
Summa rörelseintäkter		1 153 372	1 114 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 291 682	-2 478 513
Övriga externa kostnader		-71 652	-70 989
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 676	-317 671
Summa rörelsekostnader		-1 681 010	-2 867 173
Rörelseresultat		-527 638	-1 752 886
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 856	-49 495
Summa finansiella poster		-58 856	-49 495
Resultat efter finansiella poster		-586 494	-1 802 381
Årets resultat		-586 494	-1 802 381

5-11 Bst
Ch TE W
SK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	8 382 192	8 699 868
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 382 192	8 699 868
Summa anläggningstillgångar		8 382 192	8 699 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	6	50 000	50 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 104
Övriga fordringar		8 094	5 108
Övriga kortfristiga fordringar		1 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 500	61 200
Summa kortfristiga fordringar		73 594	70 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	677 061	647 756
Summa kassa och bank		677 061	647 756
Summa omsättningstillgångar		750 655	718 168
Summa tillgångar		9 182 847	9 468 036

Ch PJ S.H
TE U
SK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 684	209 684
Fond för yttre underhåll		353 536	724 056
Summa bundet eget kapital		563 220	933 740
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		3 685 127	5 116 987
Årets resultat		-586 494	-1 802 381
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		3 098 633	3 314 606
Summa eget kapital		3 661 853	4 248 346
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 259 551	4 759 551
Summa långfristiga skulder		5 259 551	4 759 551
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 086	326 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 357	133 983
Summa kortfristiga skulder		261 443	460 139
Summa eget kapital och skulder		9 182 847	9 468 036

Brf G
CH
CH SK SH

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-586 494	-1 802 381
Förändring av skatteskuld/fordran	1 480	572
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	317 676	317 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-267 338	-1 484 138
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 182	-7 266
Förändring av leverantörsskulder	-223 070	271 398
Förändring av kortfristiga skulder	22 894	-43 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-470 696	-1 263 322
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	500 000
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	500 000
Årets kassaflöde	29 304	-773 322
Likvida medel vid årets början	647 756	1 421 078
Likvida medel vid årets slut	677 060	647 756

Ch TE 8K
100 5H

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	960 126	936 684
Hyror lokaler	170 939	166 704
Övriga intäkter	5 100	7 290
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 000	3 609
Andrahandsuthyrning	8 206	0
Summa	1 153 371	1 114 287

Brf G
Ch
E
U
8K
SH

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	71 513	78 527
Periodiskt underhåll	632 724	1 780 639
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	40 005	63 183
Uppvärmningskostnad	289 754	293 135
Rengöring ventilation, brandskydd	0	10 228
Vatten- och avloppsavgifter	27 762	27 283
Elavgifter	57 721	39 968
Renhållning	32 863	41 543
Förbrukningsinventarier/materiel	791	9 452
Fastighetsförsäkringar	37 620	34 836
TV, bredband och telefoni	57 087	57 357
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	43 842	42 362
Summa	1 291 682	2 478 513

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 579 936	12 569 936
Årets anskaffningar	0	10 000
Utgående anskaffningsvärde	12 579 936	12 579 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 155 068	-3 837 397
Årets avskrivning	-317 676	-317 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 472 744	-4 155 068
Mark	275 000	275 000
Summa bokfört värde	8 382 192	8 699 868
Taxeringsvärde byggnader	18 004 000	14 160 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	29 000 000
	64 004 000	43 160 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 200 000	42 400 000
Lokaler	804 000	760 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 456 300	6 456 300
	6 456 300	6 456 300

SH BT
Ch TE SK UN

Not 6 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktier och andelar	50 000	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	50 000	50 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea	677 060	136 764
Handelsbanken	0	510 992
Summa	677 060	647 756

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,03%	0	2 500 000	2020-10-22
Nordea	1,056%	0	500 000	2021-02-15
Nordea	1,25%	0	2 259 551	2022-06-15
Summa fastighetslån		0	5 259 551	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			0	
Summa långfristig del			5 259 551	

Stockholm 2020-



Barbro Fällman



Ina Einars



Christina Hellenborg

Ordförande

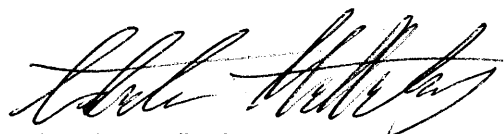


Siv Karlsson



Carl Lidfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-



Sebastian Hellenborg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Utnämnda internrevisorer Sebastian Hellenborg och Bertil Fällman intygar härmed att genomgång av BRF Gjutaren 14 genomförts per datum 20200323.

Sammanfattning

Inga större anmärkningar hittades. Utnämnda internrevisorer har genomfört ett större antal stickprov på bokförda siffror mot motsvarande verifikationer och fakturor. Nedanstående punkter har granskats mer djupgående.

Revisionspunkter

Resultaträkning

- Avskrivningar:

Redovisat belopp enligt årsredovisningen överensstämmer mot avskrivningsbilaga. Stickprov har gjorts genom beräkningar av tillgångens värde delat med förväntad livslängd.

- Driftkostnader (Not 3 ÅR):

Större belopp, främst avseende DO plåtslageri, har granskats mot fakturor och bokförda underlag utan några större anmärkningsvärda avvikelser.

Största posten "Periodiska underhåll" med redovisad minskning mot föregående år anses befogad till följd av föregående års höga renoveringskostnader.

Elavgifternas ökning med 44% har granskats och noterats där verifikationer överensstämmer mot bokfört belopp.

Balansräkning

- Kassa & Bank

Summa kassa bank redovisat i BR samt not 7 i ÅR överensstämmer mot bankredogörelse.

- Skulder till Kreditinstitut

Samtliga innehavande lån samt summan redovisat i ÅR överensstämmer mot redogörelse från bank.

Kassaflödesanalys

- Inga anmärkningar hittades.

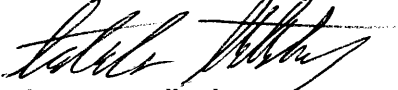
Övriga noteringar

- Utmätningar eller övriga noteringar

Inga utmätningar eller övriga noteringar hittades i revisionen. Utmätningar som fanns under föregående år har nu justerats och kontrollerats mot verifikationer från Intrum.

S.H.

Nedanstående internrevisorer lämnar härmed besked om granskning på Årsredovisning
2019 för BRF Gjutaren 14 den 23 mars 2020.


Sebastian Hellenborg


Bertil Fällman