

# Brf Gjutaren nr 14

Org nr 702000-7634

## Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

BS  
SK  
AK CW

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren Nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 192 m<sup>2</sup>

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 1 429 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 ESI Servicesystem AB.

### Större projekt som utförts under året

- Hissen i gårdshuset renoverad
- Målning av dörr in till gårdsfastigheten från gården
- Bättringsmålning på svängdörrarna in till gathusets trapphus
- Radonmätning igångsatt
- Partiell fasadrenovering mot Birkagatan 22
- OVK-besiktning genomförd
- Fläkt på gårdshustets tak inköpt och monterad
- Dagvattenbrunnarna har rensats
- Brf har initierat inköp och montering av matavfallskvarnar
- Fasaden mot Birkagatan 26 helrenoverad. I samband med detta har fönster/franskt fönster tagit upp i fasaden.
- Arbetsbeskrivningar tagits fram för styrelseledamöter
- Byte av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Folksam. Försäkringen gäller fom 1 januari 2021. I husets försäkring ingår fom 1 september 2020 också bostadsrättsförsäkringstillägg

PS SK BK  
NK

## 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 2020-04-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Barbro Fällman	Ordförande
	Noemi Kadas	Ledamot
	Siv Karlsson	Ledamot
	Carl Lidfeldt	Ledamot
	Pontus Stenbeck	Ledamot

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har skrivit 12 informationsmail till medlemmarna.

2 stycken städdagar har arrangerats under året.

Valberedning	Bertil Fällman Katarina Stenbeck
--------------	-------------------------------------

Revisorer	Torben Björk (revisor) Bertil Fällman (revisorsuppleant)
-----------	---

### Arbetsgrupper

Värme, vatten o avlopp	Bernt Öhman, Carl Lidfeldt
Belysning, lås och soprum	Reijo Rissanen
Tvättstuga	Bertil Fällman
Snöskottning och gårdar	Bertil Fällman (sammanställande), Carl-Johan Öberg
Städdagar och trivsel	Barbro Fällman (sammanställande), Katarina Stenbeck
Namnskyltar	Pernilla Karlsson
Klotter	Pernilla Karlsson, Oruc Koklukaya

Inget arvode har utgått till någon av de ovan nämnda grupperna

### Stadgar

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

PS&K Björk  
NK

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 510	1 153	1 114	87	6 985
Resultat efter finansiella poster	tkr	-703	-586	-1 802	-2 491	5 860
Kassalikviditet	%	236	287	156	641	370
Soliditet	%	33	40	45	57	58
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	599	570	556	581	579
Driftskostnader per kvm totalyta	kr	972	694	1 321	1 261	480
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 070	2 804	2 537	2 715	2 930
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,2	1,1	1,3	1,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 260 169
Årets resultat	-703 189
	<b>kronor 2 556 980</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	192 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 364 980
	<b>kronor 2 556 980</b>

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

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	209 684	353 536	3 685 127	-586 494	3 661 853
Avsättning till fond för yttre underhåll		192 000	-192 000		
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-353 536	353 536		
Omföring av föregående års resultat			-586 494	586 494	-
Årets resultat				-703 189	-703 189
<b>Belopp vid årets utgång</b>	209 684	192 000	3 260 169	-703 189	2 958 663

ASAC  
NK  
CU

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2	1 509 524	1 153 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 509 524</b>	<b>1 153 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 823 532	-1 301 282
Övriga externa kostnader		-59 329	-62 052
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 948	-317 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 146 809</b>	<b>-1 681 010</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-637 285</b>	<b>-527 638</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 904	-58 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 904</b>	<b>-58 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-703 189</b>	<b>-586 494</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-703 189</b>	<b>-586 494</b>

ASIK Bj  
NK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	8 118 244	8 382 192
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 118 244</b>	<b>8 382 192</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 118 244</b>	<b>8 382 192</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	6	50 000	50 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	143 571	8 094
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 303	64 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 874</b>	<b>73 594</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	690 323	677 061
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>690 323</b>	<b>677 061</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>868 197</b>	<b>750 655</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 036 441</b>	<b>9 182 847</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 684	209 684
Fond för yttre underhåll		192 000	353 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>401 684</b>	<b>563 220</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		3 260 168	3 685 127
Årets resultat		-703 189	-586 494
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>2 556 979</b>	<b>3 098 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 958 663</b>	<b>3 661 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 759 551	5 259 551
Övriga långfristiga skulder		43 925	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 803 476</b>	<b>5 259 551</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 691	103 086
Skatteskulder		7 731	2 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 880	156 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>274 302</b>	<b>261 443</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 036 441</b>	<b>9 182 847</b>

BSK Af u  
NK

## 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>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 008 133	960 126
Hyror lokaler	173 026	170 939
Övriga intäkter	6 200	5 100
Fönstergruppens del av fasadrenoveringen	307 625	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 779	9 000
Andrahandsuthyrning	6 761	8 207
<b>Summa</b>	<b>1 509 524</b>	<b>1 153 372</b>

PS SK BJ CU  
NK

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-703 189	-586 494
Förändring av skatteskuld/fordran	5 458	1 480
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	263 948	317 676
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-433 783</b>	<b>-267 338</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-104 280	-3 182
Förändring av leverantörsskulder	-395	-223 070
Förändring av kortfristiga skulder	7 796	22 894
Förändring av långfristiga skulder	43 925	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-486 737</b>	<b>-470 696</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	500 000
Amortering av lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 263</b>	<b>29 304</b>
Likvida medel vid årets början	677 060	647 756
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>690 323</b>	<b>677 060</b>

PS SK BF u  
NK



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	90 467	74 863
Periodiskt underhåll, Fasadenovering inkl fönster	1 132 532	632 724
Periodiskt underhåll, OVK	12 500	0
Fastighetskötsel/städning entreprenad	36 140	40 005
Uppvärmningskostnad	288 323	289 754
Rengöring ventilation, brandskydd	2 938	0
Vatten- och avloppsavgifter	29 146	27 762
Elavgifter	45 119	57 721
Renhållning	34 818	32 863
Snöröjning	6 250	6 250
Förbrukningsinventarier/materiel	586	791
Fastighetsförsäkringar	46 614	37 620
TV, bredband och telefoni	47 293	57 087
Fastighetskatt, fastighetsavgift	50 806	43 842
<b>Summa</b>	<b>1 823 532</b>	<b>1 301 282</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 579 936	12 579 936
Utgående anskaffningsvärde	12 579 936	12 579 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 472 744	-4 155 068
Årets avskrivning	-263 948	-317 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 736 692	-4 472 744
Mark	275 000	275 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>8 118 244</b>	<b>8 382 192</b>
Taxeringsvärde byggnader	18 004 000	18 004 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	64 004 000	64 004 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	804 000	804 000

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 456 300	6 456 300
	<b>6 456 300</b>	<b>6 456 300</b>

PSBK BF u  
NK

**Not 6 Övriga långfristiga fordringar**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktier och andelar	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

Beloppet består till större delen av utestående betalning från fönstergruppen. Beloppet är föremål för diskussion.

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea	690 323	677 060
<b>Summa</b>	<b>690 323</b>	<b>677 060</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,68%	0	2 500 000	2021-10-22
Nordea	1,25%	0	2 259 551	2022-06-15
Nordea	0,95%	0	1 000 000	2023-05-17
Summa fastighetslån		0	5 759 551	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			0	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 759 551</b>	

Stockholm 2021-03-24



Barbro Fällman  
Ordförande



Noemi Kadas



Siv Karlsson

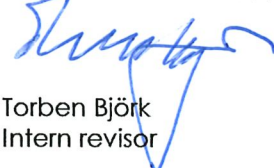


Carl Lidfeldt



Pontus Stenbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-



Torben Björk  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Jag har i egenskap av intern revisor granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14, 702000-7634, för verksamhetsåret 2020.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med tillämplig lag om årsredovisning. Årsredovisningen ger såvitt jag kan finna en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer balansräkningen och resultaträkningen;
- beslutar att disponera föreningens resultat enligt förslag i årsredovisningen; samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet gentemot föreningen.

Stockholm den 26 mars 2021

  
Torben Björk