

Brf Gjutaren nr 14
Org nr 702000-7634

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren Nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

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 1929. 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: 1 569 m²

Total lokalyta: 192 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och trappstädningen har skötts av Maries Puts & Städ Fastighet AB.

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
- Belysning, lås och soprum - Reijo Rissanen
- Tvättstuga - Bertil Fällman
- Snöskottning och innergårdar - Hellenborg och Bertil Fällman
- Städdagar - Barbro Fällman, Christina Hellenborg och Katarina Stenbeck
- Namnskyltar - Lina Hernmarck
- Trivselgrupp - Lisa och Olov Rydsäter

Resterande uppgifter sköts av styrelsen.

Inget arvode har utgått för detta arbete.

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 2017 har, utöver löpande underhåll och förvaltning av fastigheten, flera aktiviteter och projekt genomförts:

- Uppdaterad underhållsplan
- Installation av fiber för internet
- Färdigställande av två bostadsrättslägenheter på vind i gårdshuset
- Installation av hiss och nytt plåttak i gårdshuset
- Installation av värmekablar för snösmältning på bägge tak
- Genomförd renovering av trapphus och entré
- Ny belysning installerad i entré och bägge trapphus
- Montering av ny port och anslagstavlor i bägge trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ingemar Fernius	Ordförande
	Ina Einars	Ledamot
	Barbro Fällman	Ledamot
	Carl Johansson	Ledamot
	Bernt Öhman	Ledamot

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Siv Karlsson (intern revisor)
	Olov Rydsäter (intern revisorsuppleant)

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2014-10-24.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	87	6 985	1 710
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 491	5 860	811
Kassalikviditet	%	641	370	341
Soliditet	%	57	58	36
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	581	579	604
Driftskostnader per kvm	kr	1 261	480	334
Fastighetslån per kvm	kr	2 715	2 930	2 930
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,4	2,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 712 763
Årets resultat	-2 491 237
	<hr/>
kronor	3 221 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	129 480
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 092 046
	<hr/>
kronor	3 221 526

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

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, Dispositions- <u>uppl. avgifter</u>	Dispositions- <u>fond</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	209 684	2 024 941	563 006	-115 821	5 860 154	8 541 964
Avsättning till fond för yttre underhåll			31 570			-
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-	-		-
Omföring av föregående års resultat				5 860 154		-
Årets resultat				-	-2 491 237	-2 491 237
Belopp vid årets utgång	209 684	2 024 941	594 576	5 712 763	-2 491 237	6 050 727

Brf Gjutaren nr 14
Org nr 702000-7634

5(12)

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	86 813	6 984 942
Summa rörelseintäkter		86 813	6 984 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 221 236	-790 361
Övriga externa kostnader		-73 054	-44 583
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 416	-230 866
Summa rörelsekostnader		-2 523 706	-1 065 810
Rörelseresultat		-2 436 893	5 919 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 346	-59 099
Summa finansiella poster		-54 344	-58 978
Resultat efter finansiella poster		-2 491 237	5 860 154
Årets resultat		-2 491 237	5 860 154

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	9 007 539	5 788 912
Pågående arbete	6	0	1 980 073
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 007 539	7 768 985
Summa anläggningstillgångar		9 007 539	7 768 985
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	7	50 000	50 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 108	6 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 038	0
Summa kortfristiga fordringar		63 146	6 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 421 078	6 823 776
Summa kassa och bank		1 421 078	6 823 776
Summa omsättningstillgångar		1 484 224	6 830 382
Summa tillgångar		10 541 763	14 649 367

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 684	209 684
Dispositionsfond		2 024 941	2 024 941
Fond för yttre underhåll		594 576	563 006
Summa bundet eget kapital		2 829 201	2 797 631
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		5 712 763	-115 821
Årets resultat		-2 491 237	5 860 154
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		3 221 526	5 744 333
Summa eget kapital		6 050 727	8 541 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 259 551	4 259 551
Summa långfristiga skulder		4 259 551	4 259 551
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 758	116 634
Övriga skulder		0	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 727	731 218
Summa kortfristiga skulder		231 485	1 847 852
Summa eget kapital och skulder		10 541 763	14 649 367

Brf Gjutaren nr 14
Org nr 702000-7634

8(12)

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-2 491 237	5 860 154
Förändring av skatteskuld/fordran	6 827	124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 416	230 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 254 994	6 091 144
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 146	0
Förändring av leverantörsskulder	-61 876	30 188
Förändring av kortfristiga skulder	-1 554 712	1 456 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet	-3 934 728	7 577 950
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	-1 467 970	-1 980 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 467 970	-1 980 073
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-5 402 698	5 597 877
Likvida medel vid årets början	6 823 776	1 225 899
Likvida medel vid årets slut	1 421 078	6 823 776

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	911 222	842 388
Hyror lokaler	163 868	186 024
Övriga intäkter	7 367	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 856	0
Försäljning vind	-1 005 500	5 956 530
Summa	86 813	6 984 942

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	69 641	273 881
Periodiskt underhåll	1 426 440	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	45 515	8 805
Uppvärmningskostnad	298 448	278 350
Vatten- och avloppsavgifter	26 038	0
Elavgifter	40 798	73 438
Renhållning	29 927	65 486
Förbrukningsinventarier/materiel	853	0
Fastighetsförsäkringar	31 673	27 501
TV, bredband och telefoni	209 614	23 078
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	42 289	39 822
Summa	2 221 236	790 361

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 121 893	9 121 893
Årets anskaffningar	3 448 043	0
Utgående anskaffningsvärde	12 569 936	9 121 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 607 981	-3 377 115
Årets avskrivning	-229 416	-230 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 837 397	-3 607 981
Mark	275 000	275 000
Summa bokfört värde	9 007 539	5 788 912
Taxeringsvärde byggnader	14 160 000	14 160 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	43 160 000	43 160 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	760 000	760 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 456 300	6 456 300
	6 456 300	6 456 300

Not 6 Pågående arbete

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 980 073	0
Under året nedlagda kostnader för vindsombyggnad	349 220	1 980 073
Under året nedlagda kostnader för hiss	890 000	0
Under året nedlagda kostnader för takvärmeanläggning	228 750	0
Under året aktiverat	-3 448 043	0
Summa	0	1 980 073

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktier och andelar	50 000	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	50 000	50 000

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea	177 121	0
Handelsbanken	1 243 957	6 823 776
Summa	1 421 078	6 823 776

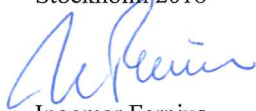
Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	515 848	4 957 172	268 089	132 688	5 873 797
Avsättning till fond för yttre underhåll		485 000	-485 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-357 000	357 000		
Omföring av föregående års resultat			132 688	-132 688	
Årets resultat				<u>274 424</u>	<u>274 424</u>
Belopp vid årets utgång	515 848	5 085 172	272 777	274 424	6 148 221

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,25%		2 259 551	3 mån
Stadshypotek	1,30%	-	<u>2 000 000</u>	3 mån
Summa fastighetslån		0	4 259 551	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
Summa långfristig del			4 259 551	

Stockholm 2018-



Ingemar Fernius
Ordförande



Ina Einars



Barbro Fällman

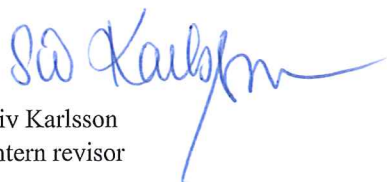


Carl Johansson



Bernt Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-05



Siv Karlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

SK

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-03-05



Siv Karlsson
Intern revisorn



Olov Rydsäter
Revisorssuppleant