

Brf Gjutaren nr 14

Org nr 702000-7634

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

OK CC
OK KE

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren Nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

Medlemmar

Antal bostadsrätter i föreningen är 28 st. Under 2018 har 4 lägenheter bytt ägare enligt följande:

Nr	Säljare	Köpare
4	Möller	Ljungqvist
6	Olsson	Öberg
14	Rydsäter	Drott Andersson
28	Fernius/Lagergren	Lindroth

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

CC
SKIE

Förvaltning

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

- Revisorer 1 januari-23 april - Siv Karlsson (intern revisor), Olov Rydsäter (intern revisorssuppleant)
- Revisorer 24 april-31 december - Olov Rydsäter (intern revisor), Sebastian Hellenborg (intern revisorssuppleant)
- Värme, vatten, avlopp - Bernt Öhman och Carl Johansson
- Belysning, lås och soprum - Reijo Rissanen
- Tvättstuga - Bertil Fällman
- Snöskottning och innergårdar - Sebastian Hellenborg och Bertil Fällman
- Städ dagar/Trivselgrupp - Barbro Fällman och Christina Hellenborg
- Namnskyltar - Pernilla Karlsson
- Resterande uppgifter sköts av styrelsen.

Inget arvode har utgått för detta arbete.

Under 2018 har, utöver löpande underhåll och förvaltning av fastigheten, flera aktiviteter och projekt genomförts:

- Nytt tak på gathus
- Vindsvånings projekt slutförts
- Målningprojekt i trapphusen slutförts
- Underhållsplan uppdaterad
- Långsiktig ekonomisk plan framtagen
- Nya processer för hantering av föreningens ekonomi infört
- Styrelsen har påbörjat arbete med åtgärder för hantering av miljöförvaltningskrav
- Nytt sophanteringssystem införts
- Inbrottförebyggande åtgärder har vidtagits i källaren
- Två städ dagar genomförts

OR
SIE

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 2018-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Carl Johansson Ina Einars Ingemar Fernius Barbro Fällman Siv Karlsson	Ordförande Ledamot Ledamot (avflyttat nov -18) Ledamot Ledamot
Suppleant	Carrie Carlberg	

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits samt har en kontinuerlig kontakt i frågor rörande föreningen och förvaltning av fastigheten.

Styrelsen har distribuerat 8 informationsmail till medlemmarna under 2018.

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Revisorer	Olov Rydsäter (intern revisor) Sebastian Hellenborg (intern revisorsuppleant)
-----------	--

Stadgar

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

OK CC
SK TE

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

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

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 092 046
Årets resultat	-1 802 381
	<hr/>
kronor	1 289 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	129 480
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-500 000
Omföring av dispositionsfond	-2 024 941
Balanseras i ny räkning	3 685 126
	<hr/>
kronor	1 289 665

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

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	209 684	2 024 941	594 576	5 712 763	-2 491 237	6 050 727
Avsättning till fond för yttre underhåll			129 480	-129 480		-
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-			-
Omföring av föregående års resultat				-2 491 237	2 491 237	-
Årets resultat					-1 802 381	-1 802 381
Belopp vid årets utgång	209 684	2 024 941	724 056	3 092 046	-1 802 381	4 248 346

AK LL
SKTE

Brf Gjutaren nr 14
Org nr 702000-7634

6(13)

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 114 287	86 813
Summa rörelseintäkter		1 114 287	86 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 478 513	-2 221 236
Övriga externa kostnader		-70 989	-73 054
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 671	-229 416
Summa rörelsekostnader		-2 867 173	-2 523 706
Rörelseresultat		-1 752 886	-2 436 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 495	-54 346
Summa finansiella poster		-49 495	-54 344
Resultat efter finansiella poster		-1 802 381	-2 491 237
Årets resultat		-1 802 381	-2 491 237

MCC
E
SK

Brf Gjutaren nr 14
Org nr 702000-7634

7(13)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	8 699 868	9 007 539
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 699 868	9 007 539
Summa anläggningstillgångar		8 699 868	9 007 539
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	6	50 000	50 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 104	0
Övriga fordringar		5 108	5 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 200	58 038
Summa kortfristiga fordringar		70 412	63 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	647 756	1 421 078
Summa kassa och bank		647 756	1 421 078
Summa omsättningstillgångar		718 168	1 484 224
Summa tillgångar		9 468 036	10 541 763

QRCC
C
SR/E

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		209 684	209 684
Dispositionsfond		0	2 024 941
Fond för yttre underhåll		724 056	594 576
Summa bundet eget kapital		933 740	2 829 201
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		5 116 987	5 712 763
Årets resultat		-1 802 381	-2 491 237
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		3 314 606	3 221 526
Summa eget kapital		4 248 346	6 050 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 759 551	4 259 551
Summa långfristiga skulder		4 759 551	4 259 551
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326 156	54 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 983	176 727
Summa kortfristiga skulder		460 139	231 485
Summa eget kapital och skulder		9 468 036	10 541 763

encc
E SK

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 802 381	-2 491 237
Förändring av skatteskuld/fordran	572	6 827
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	317 671	229 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 484 138	-2 254 994
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 266	-63 146
Förändring av leverantörsskulder	271 398	-61 876
Förändring av kortfristiga skulder	-43 316	-1 554 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-1 263 322	-3 934 728
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	-10 000	-1 467 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 000	-1 467 970
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	0
Årets kassaflöde	-773 322	-5 402 698
Likvida medel vid årets början	1 421 078	6 823 776
Likvida medel vid årets slut	647 756	1 421 078

Handwritten signature:
Drel
SK 1E

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.

2011
SKE

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	936 684	911 222
Hyror lokaler	166 704	163 868
Övriga intäkter	7 290	7 367
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 609	9 856
Försäljning vind	0	-1 005 500
Summa	1 114 287	86 813

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	78 527	69 641
Periodiskt underhåll	1 780 639	1 426 440
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	63 183	45 515
Uppvärmningskostnad	293 135	298 448
Rengöring ventilation, brandskydd	10 228	0
Vatten- och avloppsavgifter	27 283	26 038
Elavgifter	39 968	40 798
Renhållning	41 543	29 927
Förbrukningsinventarier/materiel	9 452	853
Fastighetsförsäkringar	34 836	31 673
TV, bredband och telefoni	57 357	209 614
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	42 362	42 289
Summa	2 478 513	2 221 236

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 569 936	9 121 893
Årets anskaffningar	10 000	3 448 043
Utgående anskaffningsvärde	12 579 936	12 569 936
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 837 397	-3 607 981
Årets avskrivning	-317 671	-229 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 155 068	-3 837 397
Mark	275 000	275 000
Summa bokfört värde	8 699 868	9 007 539

*Eric
12/18*

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde byggnader	14 160 000	14 160 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<hr/>	<hr/>
	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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 456 300	6 456 300
	<hr/>	<hr/>
	6 456 300	6 456 300

Not 6 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktier och andelar	50 000	50 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	50 000	50 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	136 764	177 121
Handelsbanken	510 992	1 243 957
	<hr/>	<hr/>
Summa	647 756	1 421 078

on CC
E
SE

Not 8 Skulder till kreditinstitut

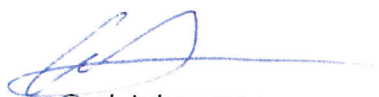
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,61%		2 500 000	2020-10-22
Nordea	1,25%	—	2 259 551	2022-06-15
Summa fastighetslån		0	4 759 551	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

4 759 551

Stockholm 2019-03-17



Carl Johansson
Ordförande



Ina Einars



Barbro Fällman

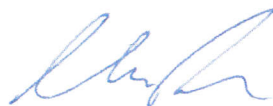


Siv Karlsson



Carrie Carlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-



Olov Rydsäter
Intern revisor