

Årsredovisning för

**Brf. Gjuteriet**

769615-3480

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Ställda panter och ansvarsförbindelser	10
Underskrifter	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Gjuteriet, 769615-3480 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>
<i>Ordinarie ledamöter</i>	
Annika Eriksson	Ordförande
Olle Hervén	Ledamot
Sofie Stuesson	Ledamot
Emma Nilsson	Ledamot flyttat 2019-01-31
Ardit Cejku	Ledamot

#### *Suppleanter*

Olof Byström Ersätter Emma Nilsson från och med 2019-01-31

#### *Revisor*

Katarina Ljungqvist Auktoriserad revisor Mazars revisionsbyrå

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 11 och 12 i Helsingborgs med därpå uppförda 2 st bostadshus om vardera 8 lägenheter, samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Dessutom uthyres 2 lokaler. Husen är uppförda 1949 - 1950. Fastighetens adress är Stampgatan 7 - 9.

<i>Lägenhetsfördelning</i>	<i>Lägenhetsyta</i>
1 st	81
2 st	83
9 st	84
4 st	85

### Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har följande lägenheter överlåtit till nya ägare.

<i>Lgh</i>	<i>Säljare</i>	<i>Köpare</i>	<i>Tillträde</i>
5	Emma Nilsson	Lisa Kron	2019-01-31
6	Olle Hervén	Fredrik Hallengren Emma Winberg	2019-04-01
8	Helene Franzén	Katarina Florén	2018-11-16
9	Admir Ferati	Viktor Lindkvist	2018-04-21
13	Safet Džamalija	Linus Janén Julia Wilsson	2018-06-15

### Sammanträden

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden samt årsstämma den 26 maj 2018.

124

### Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos prionova. Även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även skadedjursförsäkring.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 21.439.000 kr, varav 11.437.000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar föreningen en fastighetsavgift på 1 337 kronor per lägenhet samt 1% fastighetsskatt beräknat på taxeringsvärdet för lokaler.

### Väsentliga aktiviteter under året

Målning och allmän renovering av trapphus i båda fastigheterna under mars måna 2018.  
Uppdatering av föreningens stadgar i samband med årsmötet 26/5 2018.  
Energibesiktning utförd och deklaration godkänd 13/6 2018.  
Grovrensning av vindsutrymmen 25/11 2018.  
Skyddsruminspektion utförd och åtgärder godkända 21/12 2018.  
Avtalning av ett av föreningens lån (1.410.500), omskrivning av två lån till 2års lån.

### Planerade aktiviteter 2019

Renovering av källartrappor mot trädgården.

### Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

### Föreningens avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	Struktura Småföretagarservice HB
<i>Fastighetsskötsel</i>	Acrinova

### Föreningens lån

<i>Långivare</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Förfallodag</i>
Stadshypotek	2 200 320	1,15	2019-04-02
Stadshypotek	1 869 500	1,15	2020-10-30
Stadshypotek	2 952 000	1,15	2020-10-30
Stadshypotek	480 500	1,15	2019-03-07
Stadshypotek	319 500	1,15	2019-03-07

CH

### Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015
Likviditet		4	6	8	4
Soliditet	%	64	60	60	58
Årsavgift	kr per kvm	704	704	671	704
Nettoomsättning	tkr	984	981	958	1 024
Kapitalkostnad	kr per kvm	78	83	76	142
Driftskostnad	kr per kvm	484	504	367	313
Res. efter finansiella kostn.	tkr	-36	-96	88	133

### Kassaflödesanalys

	2018	2017	2016
Resultat	-36 449	-95 699	87 517
Justering för avskrivning	201 950	201 950	201 650
<b>Kassaflöde löpande verksamhet</b>	<b>165 501</b>	<b>106 251</b>	<b>289 167</b>
Kortfristiga fordringar	-22 207	-8 674	8 247
Kortfristiga skulder	-152 548	152 733	11 838
<b>Kassaflöde rörelsekapital</b>	<b>-174 755</b>	<b>144 059</b>	<b>20 085</b>
Amortering	-1 499 020	-82 790	-94 250
Såld bostadsrätt	-	-	1 215 000
<b>Kassaflöde finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 499 020</b>	<b>-82 790</b>	<b>1 120 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 508 274</b>	<b>167 520</b>	<b>1 430 002</b>
Likvida medel vid årets början	2 540 688	2 373 168	943 166
	<b>1 032 414</b>	<b>2 540 688</b>	<b>2 373 168</b>

### Not Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	14 263 865	535 772	51 136	-488 849
Under året såld bostadsrätt		-		-
Disposition enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-36 449
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 263 865</b>	<b>535 772</b>	<b>51 136</b>	<b>-525 298</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-488 849
Årets resultat före fondförändringar	-36 449
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	
Avsättning till underhållsfond görs ej p.gr.a det negativa resultatet	-
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-525 298</b>

EG

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	984 164	981 084
		984 164	981 084
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	2	-650 300	-676 148
Övriga externa kostnader	3	-61 053	-63 928
Personalkostnader	4	-3 284	-23 700
Avskrivningar	5	-201 950	-201 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-916 587</b>	<b>-965 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 577</b>	<b>15 358</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader	6	-104 026	-111 060
Ränteintäkter		-	3
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-104 026</b>	<b>-111 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 449</b>	<b>-95 699</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 449</b>	<b>-95 699</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 449</b>	<b>-95 699</b>

47

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 241 473	21 431 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	11 626	23 251
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 253 099</b>	<b>21 455 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		18 724	20 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 456	31 965
		74 180	51 973
<b>Kassa och bank</b>	10	<b>1 032 414</b>	<b>2 540 688</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 106 594</b>	<b>2 592 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 359 693</b>	<b>24 047 710</b>

kn

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 263 865	14 263 865
Upplåtelseavgifter		535 772	535 772
Fond för yttre underhåll		51 136	51 136
		<u>14 850 773</u>	<u>14 850 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-488 849	-393 150
Årets resultat		-36 449	-95 699
		<u>-525 298</u>	<u>-488 849</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 325 475</u>	<u>14 361 924</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>11</b>		
Fastighetslån		7 733 300	9 232 320
		<u>7 733 300</u>	<u>9 232 320</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av fastighetslån		88 520	88 520
Leverantörsskulder		80 057	186 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	132 341	178 619
		<u>300 918</u>	<u>453 466</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 359 693</u>	<u>24 047 710</u>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10).

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäker är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av, 1 268 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten.

### Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod

## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	945 024	945 024
Hysesintäkter lokaler	39 140	36 060
<b>Summa</b>	<b>984 164</b>	<b>981 084</b>

### Not 2 Fastighets- och driftskostnader

Bostäder	-	4 187
Fastigheter	252 745	281 937
Mark	7 111	-
Fastighetsel	26 260	27 148
Fjärrvärme	167 961	172 570
Vatten och avlopp	34 438	37 884
Renhållning, snöskottning m.m	32 569	26 773
Försäkringspremier	21 047	20 445
Kabel-TV	23 023	22 670
Fastighetsskötsel/städning	58 332	57 756
Fastighetsavgift/skatt	26 814	24 778
<b>Summa</b>	<b>650 300</b>	<b>676 148</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	-	924
Porto	349	370
Redovisningstjänster	30 732	27 948
Revisionskostnader	15 000	21 000
Bankkostnader	1 520	2 031
Föreningsavgifter	11 038	9 556
Övriga avdragsgilla kostnader	2 414	2 099
<b>Summa</b>	<b>61 053</b>	<b>63 928</b>

### Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	3 400	17 000
	<b>3 400</b>	<b>17 000</b>
Sociala kostnader	-116	6 700
<b>Summa</b>	<b>3 284</b>	<b>23 700</b>

### Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	114 000	114 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11 625	11 625
Fastighetsförbättringar	76 325	76 325
<b>Summa</b>	<b>201 950</b>	<b>201 950</b>

*Mj*

### Not 6 Räntekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader fastighetslån	104 026	111 060
<b>Summa</b>	<b>104 026</b>	<b>111 060</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	13 642 115	13 642 115
Fastighetsförbättringar	2 461 638	2 461 638
Mark	6 628 490	6 628 490
	<u>22 732 243</u>	<u>22 732 243</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 300 445	-1 110 120
-Årets avskrivning enligt plan	-190 325	-190 325
	<u>-1 490 770</u>	<u>-1 300 445</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 241 473</b>	<b>21 431 798</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 731	287 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-264 480	-252 855
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 625	-11 625
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 626</b>	<b>23 251</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	19 965	19 231
Kabel-tv-avgifter	5 875	5 754
Kostnadsräntor	6 966	-
Övrigt förutbetalt och upplupet	22 650	6 980
<b>Summa</b>	<b>55 456</b>	<b>31 965</b>

### Not 10 Kassa och bank

Kassa	7 208	5 869
Nordea Affärskonto	833 608	932 721
Handelsbanken Checkkonto	191 598	1 602 098
	<u>1 032 414</u>	<u>2 540 688</u>

Mj

### Not 11 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,15	2018-03-07	480 500	480 500
Stadshypotek	1,15	2018-03-07	319 500	319 500
Stadshypotek	1,15	2018-09-30	2 200 320	2 223 240
Stadshypotek	1,15	2018-02-08	1 869 500	1 869 500
Stadshypotek	1,15	2018-02-08	-	1 410 500
Stadshypotek	1,15	2018-10-30	2 952 000	3 017 600
			<b>7 821 820</b>	<b>9 320 840</b>
Kortfristig del			-88 520	-88 520
<b>Summa</b>			<b>7 733 300</b>	<b>9 232 320</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kostnadsräntor			-	9 418
Årsavgifter			62 425	77 039
Förvaltningskostnader			41 841	44 667
Övriga interimsskulder			28 075	47 495
<b>Summa</b>			<b>132 341</b>	<b>178 619</b>

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	9 700 500	9 700 500
<b>Summa</b>	<b>9 700 500</b>	<b>9 700 500</b>

### Underskrifter

Helsingborg .....<sup>18/3</sup>.....2019



Annika Eriksson  
Styrelseordförande



Olle Hervén



Olof Byström

Sofie Sturesson



Ardit Cejku



Min revisionsberättelse har lämnats den.....<sup>22/3</sup>..... 2019



Katarina Ljungqvist  
Auktoriserad revisor