



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|---------------------------|---------|--------------------------------|
| Rolf Axel Georg Bergman | Ledamot | |
| Markus Emanuel Björk | Ledamot | |
| Jeanette Margareta Krantz | Ledamot | |
| Juha Petri Laapas | Ledamot | Flyttade och avgick under året |
| Erik Magnus Nemlander | Ledamot | |
| Eva Magdalena Tygård | Ledamot | |

Marie Josefin Sjöstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Juha Petri Laapas.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Valberedning

Bertil Furusjö
Sebastian Sundell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.
Extra föreningsstämma hölls 2019-10-06. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| GJUTERIET 4 | 1987 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

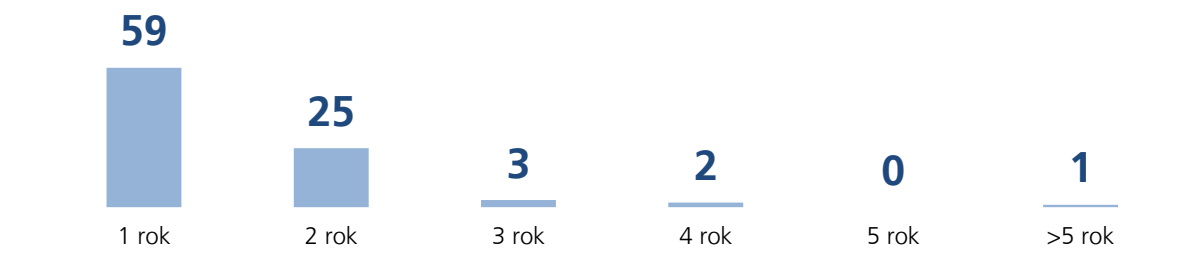
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 441 m², varav 4 441 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum och gästlägenhet

Kommentar

ca 30 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| OVK - besiktning | 2019 | Besiktning under 2019, åtgärder under 2020 |
| Brandbesiktning | 2019 | |
| Energideklaration | 2019 | |
| Ommålning av fönster | 2018 | Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster och altandörrar på kungsbalkonger och vädringsbalkonger |
| Ny stenläggning och cykelställ mot gatan F12 | 2018 - 2019 | |
| Indragning av fiberkabel | 2017 | |
| Nya sop skåp F12 | 2017 - 2018 | |
| Ombyggnation av hyreslokaler till lägenheter mot gatan | 2017 - 2018 | |
| Takbeklädnad Fridhemsgatan samt Karlsviksgatan. | 2016 - 2017 | |
| Ombyggnation till vindslägenheter och gårdslägenhet | 2016 - 2017 | |
| Trapphus, hissar och montering av säkerhetsdörrar | 2016 - 2017 | |
| Gårdsfasad samt trapphusbalkonger Fridhemsgatan | 2016 - 2017 | |
| Tvättstugor, källare samt kompletterande rörstambyte i källaren (1991/1992) | 2016 | Ej komplett rörstambyte 1991/92 |
| Bergvärme | 2015 | |
| Balkonger (mot gård) | 2013 | Uppförande av balkong mot gård (bekostade av enskild medlem) |
| Brandbesiktning | 2012 | Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar etc på vind samt källare. |
| Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) | 2012 - 2013 | OVK samt kartering av ventilationskanalerna. Besiktning av skorstenar och ventilationskanalerna inför takbytet. |
| Renovering av kungsbalkonger | 2010 | |
| Målning fönster | 2007 | Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster |
| Rensning av avlopp | 2006 - 2007 | Rensning av grenanslutningar från lägenheter till avloppsstammar. |
| Filterinsättning | 2006 | Satt in filter som ska rena våra rörledningar och bibehålla dem rena, utan kemiska tillsatser |
| OVK-/Ventilations-Åtgärder | 2005 | Rensade kanalerna, bytte ut de gamla luckorna (där det behövdes) och satte in biober i fönstren. |
| Målning av tak | 2004 | |
| Nyanlagd gård | 2001 - 2002 | |
| Elstambyte | 2000 - 2001 | |
| Rörstambyte | 1991 - 1992 | Genomfört enligt då gällande standard |
| Planerat underhåll | År | |
| Spolning av avloppsstammar | 2020 | |
| OVK-/ventilations-åtgärder | 2020 | |
| Radonkontroll | 2020 | |
| Underhåll/renovering av vädringsbalkonger | 2020-2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Fastighetskötsel | SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Trädgårdsskötsel | Två Smälänningar |
| Snöskottning (tak) | Takjour AB |
| Trapphusstädning | Regina Klawon |
| Snöskottning (entré) | Två Smälänningar |
| Bredband fiber | Stockholms Stadsnät |

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med låg skuldsättning (7 miljoner), planerar inga avgiftshöjningar och har den långsiktiga ambition att bygga upp reserver för framtida underhållsbehov.

Skatter och avgifter

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förutom löpande verksamhet även energideklaration, brandbesiktning och OVK* genomförts, samt ny stenläggning på framsidan på Fridhemsgatan 12 färdigställt. Åtgärder efter brand- och OVK-besiktning genomförs under 2019 och början på 2020.

*Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------|---------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 512 | 510 | 555 | 512 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 0 | 0 | 156 | 451 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 1 576 | 1 576 | 2 040 | 0 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 78 | 75 | 74 | 59 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 57 | 51 | 52 | 55 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 17 | 20 | 21 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 25 | 20 | 18 | 0 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 67 | 57 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -848 | -2 028 | -17 678 | -209 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 363 | 2 287 | 2 195 | 2 066 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 441 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 20 829 792 | 0 | 0 | 20 829 792 |
| Upplåtelseavgifter | 29 348 605 | 0 | 0 | 29 348 605 |
| Kapitaltillskott | 2 855 175 | 0 | 0 | 2 855 175 |
| Fond för yttre underhåll | 2 794 993 | 477 000 | 0 | 2 317 993 |
| Balkongfond | 151 467 | 27 221 | 0 | 124 246 |
| S:a bundet eget kapital | 55 980 032 | 504 221 | 0 | 55 475 811 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -31 405 217 | -477 000 | -2 028 496 | -28 899 721 |
| Årets resultat | -847 621 | -847 621 | 2 028 496 | -2 028 496 |
| S:a ansamlad förlust | -32 252 838 | -1 324 621 | 0 | -30 928 217 |
| S:a eget kapital | 23 727 194 | -820 400 | 0 | 24 547 594 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -847 621 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -30 928 217 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -477 000 |
| summa balanserat resultat | -32 252 838 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 38 750 |
| -32 214 088 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 362 813 | 2 287 235 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 106 605 | 21 830 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 469 417 | 2 309 065 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 939 743 | -3 012 248 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -342 182 | -324 041 |
| Personalkostnader | Not 6 | -156 002 | -162 016 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -768 168 | -748 486 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 206 095 | -4 246 791 |
| RÖRELSERESULTAT | | -736 678 | -1 937 726 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 318 | 168 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -111 261 | -90 938 |
| Summa finansiella poster | | -110 943 | -90 770 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -847 621 | -2 028 496 |
| ÅRETS RESULTAT | | -847 621 | -2 028 496 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 29 871 938 | 30 456 622 |
| Maskiner | Not 9 | 39 125 | 45 646 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 911 063 | 30 502 268 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 1 000 | 1 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 000 | 1 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 29 912 063 | 30 503 268 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 1 452 083 | 1 608 067 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 452 083 | 1 608 067 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 45 | 31 500 |
| Summa kassa och bank | | 45 | 31 500 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 452 128 | 1 639 567 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 364 191 | 32 142 836 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 50 178 397 | 50 178 397 |
| Kapitaltillskott | | 2 855 175 | 2 855 175 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 2 794 993 | 2 317 993 |
| Balkongfond | | 151 467 | 124 246 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 980 032 | 55 475 811 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -31 405 217 | -28 899 721 |
| Årets resultat | | -847 621 | -2 028 496 |
| Summa fritt eget kapital | | -32 252 838 | -30 928 217 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 727 194 | 24 547 594 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 203 231 | 207 460 |
| Övriga skulder | | 1 893 | 1 899 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 431 873 | 385 883 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 636 997 | 7 595 242 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 364 191 | 32 142 836 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Elanläggning | 20 år | 20 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |
| Tvättstuga | 50 år | 5-20år |
| Hissanläggning | 35 år | 35 år |
| Sop rum/sop hus | 10 år | 10 år |
| Port/säkerhetsdörrar | 50 år | 50 år |
| Stambyte | 50 år | 50 år |
| Energiåtgärd | 20 år | 20 år |
| Kodlås | 25 år | 25 år |
| Larm | 25 år | 25 år |
| Bredband | 25 år | 25 år |
| Balkonger | 40 år | 40 år |
| Tak | 60 år | 60 år |
| Markanläggning | 20 år | 20 år |
| Maskiner | 20 år | 20 år |
| Inventarier | 5-20år | 5-20år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 275 339 | 2 262 694 |
| Hyror förråd | 14 601 | 3 400 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 40 643 | 11 372 |
| Gästlägenhet | 32 100 | 9 600 |
| Öresutjämning | 130 | 170 |
| | 2 362 813 | 2 287 235 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|--------------|------------------------------------|----------------|------------------|
| | Återbäring försäkringsbolag | 21 830 | 21 830 |
| | Övriga intäkter | 84 775 | 0 |
| | | 106 605 | 21 830 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 20 877 | 14 352 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 38 800 | 33 425 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 24 802 | 35 574 |
| | Snöröjning/sandning | 18 148 | 27 646 |
| | Städning entreprenad | 153 775 | 162 150 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 2 481 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 0 | 24 883 |
| | Sotning | 7 990 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 111 250 | 0 |
| | Hissbesiktning | 2 750 | 5 876 |
| | Myndighetstillsyn | 17 290 | 0 |
| | Bevakning | 11 281 | 11 281 |
| | Gemensamma utrymmen | 300 | 6 249 |
| | Sophantering | 0 | 2 588 |
| | Gård | 2 500 | 69 |
| | Serviceavtal | 25 961 | 23 238 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 996 | 4 523 |
| | Teleport/hissanläggning | 9 375 | 3 500 |
| | Störningsjour och larm | 5 831 | 0 |
| | Brandskydd | 6 219 | 0 |
| | | 461 145 | 357 835 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 126 336 | 23 180 |
| | Tvättstuga | 1 038 | 8 577 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 538 |
| | Entré/trapphus | 2 443 | 0 |
| | Lås | 16 326 | 31 367 |
| | VVS | 0 | 10 854 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 20 680 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 2 253 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 3 025 | 0 |
| | Hiss | 46 519 | 5 038 |
| | Tak | 0 | 16 875 |
| | Fönster | 12 080 | 2 957 |
| | Mark/gård/utemiljö | 43 375 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 2 100 | 4 126 |
| | Vattenskada | 201 497 | 58 206 |
| | | 475 419 | 163 971 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Stambyte | 0 | 34 161 |
| | Hiss | 38 750 | 0 |
| | Fönster | 0 | 1 494 215 |
| | | 38 750 | 1 528 376 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 347 146 | 331 771 |
| | Värme | 251 915 | 227 405 |
| | Vatten | 74 733 | 88 112 |
| | Sophämtning/renhållning | 34 124 | 46 780 |
| | Grovsopor | 4 198 | 0 |
| | | 712 116 | 694 068 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 63 894 | 82 247 |
| Bredband | 64 489 | 65 421 |
| | 128 383 | 147 668 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 123 930 | 120 330 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 939 743 | 3 012 248 |
| Not 5 | 2019 | 2018 |
| ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Medlemsinformation | 3 750 | 3 158 |
| Tele- och datakommunikation | 1 155 | 6 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 25 199 |
| Hysesförluster | 1 | 2 065 |
| Revisionsarvode extern revisor | 15 619 | 20 619 |
| Föreningskostnader | 440 | 1 598 |
| Styrelseomkostnader | 4 300 | 4 500 |
| Fritids- och trivselkostnader | 1 739 | 1 513 |
| Förvaltningsarvode | 256 916 | 249 116 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 11 875 | 0 |
| Administration | 4 685 | 3 053 |
| Korttidsinventarier | 4 386 | 0 |
| Konsultarvode | 29 956 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 360 | 7 220 |
| | 342 182 | 324 041 |
| Not 6 | 2019 | 2018 |
| PERSONALKOSTNADER | | |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 125 000 | 125 000 |
| Sociala kostnader | 31 002 | 37 016 |
| | 156 002 | 162 016 |
| Not 7 | 2019 | 2018 |
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnad | 90 349 | 90 349 |
| Förbättringar | 594 030 | 574 348 |
| Markanläggning | 77 269 | 77 269 |
| Maskiner | 6 521 | 6 521 |
| | 768 168 | 748 486 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 38 328 256 | 38 024 687 |
| | Nyanskaffningar | 176 963 | 303 569 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 38 505 219 | 38 328 256 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 871 633 | -7 129 668 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -761 647 | -741 966 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 633 281 | -7 871 633 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 29 871 938 | 30 456 622 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 8 427 195 | 8 427 195 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 52 000 000 | 34 528 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 107 000 000 | 69 009 000 |
| | | 159 000 000 | 103 537 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 159 000 000 | 102 000 000 |
| | Lokaler | 0 | 1 537 000 |
| | | 159 000 000 | 103 537 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 302 081 | 302 081 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 302 081 | 302 081 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -256 435 | -249 914 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -6 520 | -6 520 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -262 955 | -256 434 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 39 126 | 45 647 |

| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 59 291 | 59 291 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 59 291 | 59 291 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -59 291 | -59 291 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -59 291 | -59 291 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 1 000 | 1 000 |
| | | 1 000 | 1 000 |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 54 910 | 54 910 |
| | Skattefordran | 103 310 | 106 910 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 191 352 | 1 444 747 |
| | Fordringar | 102 511 | 1 500 |
| | | 1 452 083 | 1 608 067 |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Vid årets början | 2 317 993 | 2 016 382 |
| | Reservering enligt stadgar | 477 000 | 301 611 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 2 794 993 | 2 317 993 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 1,440 % | 2 500 000 | 2 500 000 | 2020-01-03 |
| Handelsbanken | 1,440 % | 2 500 000 | 2 500 000 | 2020-01-03 |
| Handelsbanken | 1,440 % | 2 000 000 | 3 000 000 | 2020-02-21 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 7 000 000 | 8 000 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -7 000 000 | 0 | |
| | | 0 | 8 000 000 | |

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 000 000 | 10 490 000 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 134 000 | 134 000 |
| Sociala avgifter | 40 485 | 40 486 |
| Ränta | 34 900 | 16 958 |
| Avgifter och hyror | 222 488 | 194 439 |
| | 431 873 | 385 883 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras åtgärder efter OVK-besiktning slutföras, samt stamspolning (inklusive staminventering) och radonkontroll att genomföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/3 2020



Rolf Axel Georg Bergman
Ledamot



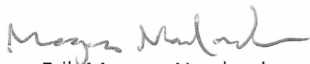
Markus Emanuel Björk
Ledamot



Jeanette Margareta Krantz
Ledamot



Juha Petri Laapas
Ledamot

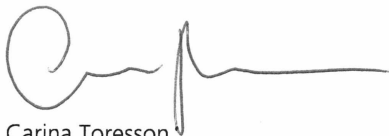


Erik Magnus Nemlander
Ledamot



Eva Magdalena Tyggård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gjuteriet 4, org.nr 716409-9082.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 mars 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE