

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att höjas fr.o.m. 2021-07-01.

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 2018-01-01 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

Jeanette Margareta Krantz	Ordförande
Cecilia Helena Arthuis	Ledamot
Rolf Axel Georg Bergman	Ledamot
Markus Emanuel Björk	Ledamot
Julia Katherine Louise Crowell	Ledamot
Erik Magnus Nemlander	Ledamot
Eva Magdalena Tygård	Ledamot

Jacob Per August Hägg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Valberedning

Maria Björk
Bertil Furusjö

JL MN
MB ET
Rb
R A

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTERIET 4	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

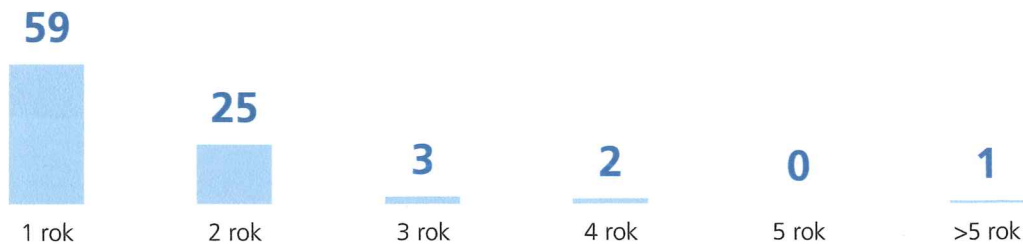
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

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.

JK
JE MB
RbET

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandbesiktning	2019	
OVK - besiktning	2019	Besiktning under 2019, huvudsakliga åtgärder under 2020 Nästa 2023
Sotning	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 sopskåp F12	2017 - 2018	
Ombyggnation av hyreslokaler till lägenheter mot gatan	2017 - 2018	
Takbeklädnad Fridhemsgatan samt Karlsviksgatan.	2016 - 2017	
Gårdsfasad Fridhemsgatan	2016 - 2017	
Trapphus, hissar och montering av säkerhetsdörrar	2016 - 2017	
Tvättstugor, källare samt kompletterande rörstambyte i källaren (1991/1992)	2016	Ej komplett rörstambyte 1991/92
Ombyggnation till vindslägenheter och gårdslägenhet	2016 - 2017	
Bergvärme	2015	
Balkonger (mot gård)	2013	Uppförande av balkong mot gård (bekostade av enskild medlem) OVK samt kartering av ventilationskanalerna. Besiktning av skorstenar och ventilationskanalerna inför takbytet.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2012 - 2013	Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar etc på vind samt källare.
Brandbesiktning	2012	
Renovering av kungsbalkonger	2010	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster
Målning fönster	2007	
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

d

Handwritten signatures and initials: MN, MB, Rb, SC

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2020-21	Endast mindre åtgärder kvarstår efter 2020. Beslut om eventuella uppföljnings åtgärder kvarstår.
Reparation av takterrass	2020-21	
Radonkontroll	2020-21	
OVK-/ventilationsåtgärder	2020-21	Endast mindre åtgärder kvarstår efter 2020
Renovering av vädringsbalkonger	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
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Snöskottning (tak)	Takjour AB
Trapphusstädning	Regina Klawon
Snöskottning (entré)	Två Smälänningar
Bredband fiber	Stockholms Stadsnät
Lån	SEB
Transaktionskonto/kassa	Handelsbanken
Elleverantör	Skelleftå Kraft
Elnät	Ellevio
Service bergvärme	Indoor Energy
Strategisk Brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har relativt låga avgifter och dessa har varit oförändrade i minst 10 år. Förening är lågt skuldsatt (7 miljoner) och inga större renoveringar är planerade närmaste åren. Dock behöver föreningen bygga upp ekonomiska reserver för de långsiktiga underhållsbehoven som föreningen står inför till exempel renovering av fasader (mot gatan) och stammar. Föreningen har därför för avsikt att årligen höja avgifterna med 3 - 5 % per år under de närmaste åren.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 4 %.

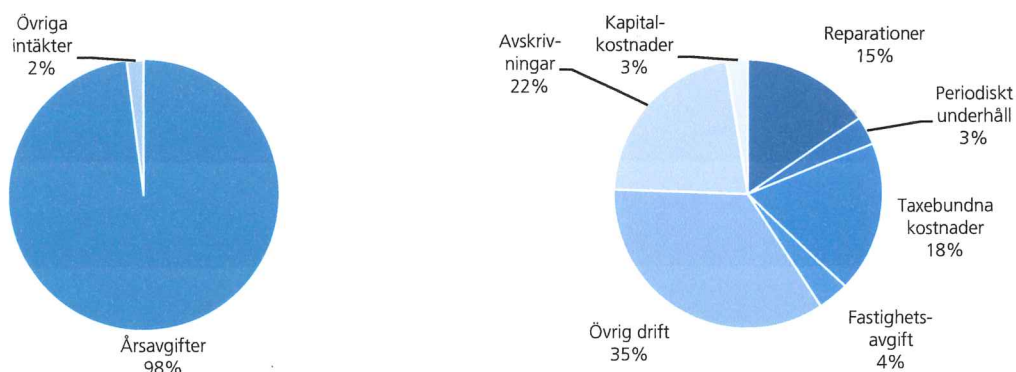
d

JK ~~JK~~ MN
JE MB
RB ET

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 191 397	1 476 247
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 329 430	2 469 417
Finansiella intäkter	185	318
Balkongfond	27 531	27 221
Ökning av kortfristiga skulder	0	41 756
	2 357 146	2 538 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 650 132	2 437 927
Finansiella kostnader	90 241	111 261
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	176 963
Ökning av kortfristiga fordringar	114 864	97 411
Minskning av kortfristiga skulder	13 017	0
	2 868 254	2 823 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	680 289	1 191 397
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-511 108	-284 850

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Handwritten signatures and initials: MN, MB, RB, ET.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flertalet underhållsåtgärder påbörjades under året och förväntas vara klara under 2021:

- Radonkontroll påbörjades - klar jan 2021
- Åtgärder för att föreningen ska erhålla godkänd OVK genomfördes under året. Enbart mindre åtgärder kvarstår för 2021
- Spolning och inventering av föreningens avloppsstammar påbörjades, klart under våren 2021
- Läckage till underliggande lägenhet från takterrass på Karlsviksgatan 9 upptäcktes och åtgärder påbörjades, beräknas vara klart under 2021.

Flera av föreningens avtal omförhandlades under året:

- Ny teknisk och ekonomisk förvaltare, samt fastighetsskötare upphandlades (totalt inkom offerter från 9 olika förvaltare)
- Storholmens förvaltning från 2021 (högre kvalitet till ca 30-40% lägre kostnad än tidigare förvaltare)
- Elleverantör utvärderas och valet föll på Skellefteå Kraft (ca. 10% lägre än tidigare leverantör)
- Föreningens samtliga lån omförhandlades under året och valet föll på SEB (50-60% lägre än bästa budet från tidigare långgivare)

Vidare anlätades Brandsäkra Norden AB för föreningens löpande brandsäkerhetsarbetet, samt service av brandskyddsutrustning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	512	510	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	156
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 576	1 576	1 576	2 040
Elkostnad/m ² totalyta	60	78	75	74
Värmekostnad/m ² totalyta	46	57	51	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	17	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	25	20	18
Soliditet (%)	75	76	76	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 179	-848	-2 028	-17 678
Nettoomsättning (tkr)	2 329	2 363	2 287	2 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 441 m² bostäder.

Handwritten notes:
JE MN
MB
W RDET

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	3 320 404	564 161	-38 750	2 794 993
Balkongfond	178 998	27 531	0	151 467
S:a bundet eget kapital	56 532 974	591 692	-38 750	55 980 032
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-32 778 249	-564 161	-808 871	-31 405 217
Årets resultat	-1 178 768	-1 178 768	847 621	-847 621
S:a ansamlad förlust	-33 957 017	-1 742 929	38 750	-32 252 838
S:a eget kapital	22 575 957	-1 151 237	0	23 727 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 178 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 214 088
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-564 161
summa balanserat resultat	-33 957 017

Styrelsen föreslår följande disposition:
Av fond för yttre underhålls ianspråk tas
att i ny räkning överförs

119 000
-33 838 017

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

Handwritten signatures and initials: RB, MB, JC, ET, MN.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 329 430	2 362 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	106 605
Summa rörelseintäkter		2 329 430	2 469 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 161 714	-1 939 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 992	-342 182
Personalkostnader	Not 6	-156 426	-156 002
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-768 009	-768 168
Summa rörelsekostnader		-3 418 141	-3 206 095
RÖRELSERESULTAT		-1 088 711	-736 678
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 241	-111 261
Summa finansiella poster		-90 056	-110 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 178 768	-847 621
ÅRETS RESULTAT		-1 178 768	-847 621

gjc ~~stc~~ MN

 la RB MB

 JC ET

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	29 110 449	29 871 938
Maskiner	Not 9	32 604	39 125
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 143 054	29 911 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 144 054	29 912 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	990 091	1 452 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 795	0
Summa kortfristiga fordringar		1 055 886	1 452 083
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-2	45
Summa kassa och bank		-2	45
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 884	1 452 128
SUMMA TILLGÅNGAR		30 199 937	31 364 191

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 178 397	50 178 397
Kapitaltillskott		2 855 175	2 855 175
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 320 404	2 794 993
Balkongfond		178 998	151 467
Summa bundet eget kapital		56 532 974	55 980 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 778 249	-31 405 217
Årets resultat		-1 178 768	-847 621
Summa fritt eget kapital		-33 957 017	-32 252 838
SUMMA EGET KAPITAL		22 575 957	23 727 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 000 000	0
Summa långfristiga skulder		7 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	7 000 000
Leverantörsskulder		224 315	203 231
Övriga skulder		0	1 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	399 665	431 873
Summa kortfristiga skulder		623 980	7 636 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 199 937	31 364 191

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 periodisering 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	2020	2019
Byggnader	109 år	109 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Sop rum/sop hus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	12 år	12 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 273 557	2 275 339
Hyror förråd	8 450	14 601
Avgift andrahandsuthyrning	19 709	40 643
Gästlägenhet	27 600	32 100
Öresutjämning	115	130
	2 329 430	2 362 813

Handwritten signatures and initials: JL, MN, Rb, MB, ET, JC.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	0	21 830
	Övriga intäkter	0	84 775
		0	106 605

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 198	20 877
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 312	38 800
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 439	24 802
	Snöröjning/sandning	15 986	18 148
	Städning entreprenad	145 150	153 775
	Städning enligt beställning	4 025	0
	Sotning	0	7 990
	OVK Obl. Ventilationskontroll	347 940	111 250
	Hissbesiktning	4 238	2 750
	Myndighetstillsyn	29 507	17 290
	Bevakning	0	11 281
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Sophantering	2 713	0
	Gård	80	2 500
	Serviceavtal	22 853	25 961
	Förbrukningsmateriel	4 156	3 996
	Teleport/hissanläggning	0	9 375
	Störningsjour och larm	0	5 831
	Brandskydd	85 145	6 219
		738 742	461 145
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	26 687	126 336
	Brf Lägenheter	5 688	0
	Tvättstuga	7 395	1 038
	Entré/trapphus	4 205	2 443
	Lås	22 915	16 326
	VVS	11 144	0
	Värmeanläggning/undercentral	20 487	20 680
	Elinstallationer	2 726	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 025
	Hiss	23 540	46 519
	Fönster	0	12 080
	Mark/gård/utemiljö	5 138	43 375
	Skador/klotter/skadegörelse	3 744	2 100
	Vattenskada	215 196	201 497
		348 865	475 419
	Periodiskt underhåll		
	VVS	119 000	0
	Hiss	0	38 750
		119 000	38 750
	Taxebundna kostnader		
	El	268 340	347 146
	Värme	203 582	251 915
	Vatten	109 194	74 733
	Sophämtning/renhållning	51 614	34 124
	Grovsopor	6 928	4 198
		639 658	712 116

d

Handwritten signatures and initials: MB, ET, etc.

Övriga driftkostnader		
Försäkring	120 379	63 894
Bredband	66 460	64 489
	186 839	128 383
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 610	123 930
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 161 714	1 939 743

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	3 750
	Tele- och datakommunikation	1 878	1 155
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	438	440
	Styrelseomkostnader	0	4 300
	Fritids- och trivselkostnader	780	1 739
	Förvaltningsarvode	260 840	256 916
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 875
	Administration	4 393	4 685
	Korttidsinventarier	0	4 386
	Konsultarvode	39 375	29 956
	Tidningar facklitteratur	1 159	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 510	7 360
		331 992	342 182

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	125 000
	Sociala kostnader	31 426	31 002
		156 426	156 002

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	90 349	90 349
	Förbättringar	593 871	594 030
	Markanläggning	77 269	77 269
	Maskiner	6 521	6 521
		768 009	768 168

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	38 505 219	38 328 256
	Nyanskaffningar	0	176 963
	Utgående anskaffningsvärde	38 505 219	38 505 219
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 633 281	-7 871 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-761 489	-761 647
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 394 769	-8 633 281
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 427 195	8 427 195
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	107 000 000	107 000 000
		159 000 000	159 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	159 000 000	159 000 000
	Lokaler	0	0
		159 000 000	159 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	302 081	302 081
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	302 081	302 081
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-262 956	-256 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 521	-6 521
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-269 477	-262 956
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 604	39 125

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "MN", "MB", "JC", and "ET".

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000
		1 000	1 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	54 910	54 910
	Skattefordran	98 630	103 310
	Klientmedel hos SBC	680 291	1 191 352
	Avräkning förvaltare	142 820	0
	Fordringar	10 250	102 511
	Fordringar kreditfakturor	3 190	0
		990 091	1 452 083
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader	65 795	0
		65 795	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 794 993	2 317 993
	Reservering enligt stadgar	564 161	477 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 750	0
	Vid årets slut	3 320 404	2 794 993

Handwritten signatures and initials: AC, RB, JC, MB, ET, and a large signature with 'MN' next to it.

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,29 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-28
SEB	0,48 %	2 500 000	2 500 000	2021-10-28
SEB	0,48 %	2 000 000	2 000 000	2021-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 000 000	
		7 000 000	0	

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 525 000	10 490 000
I eget förvar	2 520 000	

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	134 000	134 000
Sociala avgifter	40 485	40 485
Ränta	5 175	34 900
Avgifter och hyror	144 454	222 488
Upplupna kostnader	75 551	0
	399 665	431 873

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens avgifter har hållits oförändrade under minst 10 år, och har därmed inte inflationsjusterats. Detta innebär att avgifterna i reella termer sänkts med 8% sedan 2011.

Även om föreningen just nu inte står inför nu kända omedelbara större renoveringar, så kommer det på lite längre sikt finnas flertalet större renoveringsbehov, till exempel renovering av fasaderna mot gata och stammar.

I tillägg har föreningen 7 miljoner i skulder från tidigare renoveringar och investeringar (tak byte, trapphus- och källarrenoveringar, bergvärme med mera). Efter de senaste årens ombildning av hyreslokaler och råvind saknar föreningen nu ytterligare "dolda tillgångar" som kan kapitaliseras vid nästa större renovering.

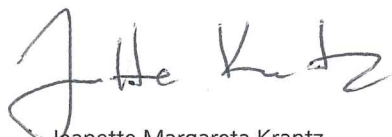
Styrelsen har under året sett över föreningens kostnader och hittat en hel del besparingsmöjligheter (se händelser under verksamhetsåret). Dock anses dessa inte vara tillräckliga för att föreningen ska kunna bygga upp de reserver som är nödvändiga för att hantera kommande långsiktiga underhållskostnader. För detta behövs ett betydligt högre kassaflöde än det vi har idag.

För att bygga upp de reserver som krävs för föreningens långsiktiga underhållsbehov ser styrelsen nu ett behov att successivt höja avgifterna (3 – 5% per år) under de närmaste åren.

RB JC MN
MB ET
a

Styrelsens underskrifter

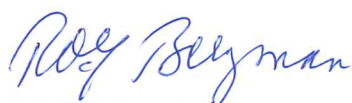
STOCKHOLM den 10 / 5 2021



Jeanette Margareta Krantz
Ordförande



Cecilia Helena Arthuis
Ledamot



Rolf Axel Georg Bergman
Ledamot



Markus Emanuel Björk
Ledamot



Julia Katherine Louise Crowell
Ledamot



Erik Magnus Nemlander
Ledamot



Eva Magdalena Tygård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred 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 2020 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

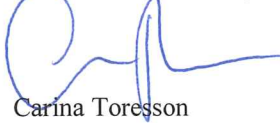
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 11 maj 2021



Carina Toresson