



ÅRSREDOVISNING

Brf Gjutaren 28

Org nr 769606-1592

2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen hos PRV 2000-09-26. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2003-03-12 och registrerades hos PRV 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Kort om fastigheten med historik

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1913/1914. Fastigheten är totalrenoverad med bla nya vatten- och avloppsstammar samt ny el. För uppgång Birkagatan 14 gjordes detta 1974/1976 och för uppgång Rörstrandsgatan 8 gjordes detta 1982/1983. I en tabell under rubriken **Fastigheten** längre fram i detta dokument redovisas större åtgärder vidtagna under föreningens varande, men nedan finns också en kort beskrivning.

Under den tid föreningen innehaft fastigheten from 2003 har bla vindsplanet byggts om till två etagevåningar och två lägenheter och i samband med detta bygge har hela taket lagts om, undervärmecentralen bytts ut, samt nya hissar installerats. Balkonger har byggts mot gårdssidan. Fastigheten har också försetts med nya stuprör på både gatu- och gårdssida. Utvändiga fönsterrenovering samt målning har genomförts åt såväl gatu- som gårdssida ett antal gånger, senast 2020 mot gårdssidan, det vill säga i norr-/österläge. Därmed är fönstermålningen avslutad för denna gång, med enbart ett par fönster kvar, att målas under våren 2021. Vidare har båda trapphusen renoverats och målats, samt försetts med tidstypisk konstnärlig utsmyckning och kontinuerligt bättringsmålats. Senaste uppsnyggningen av trapphusen skedde sent under 2019, då bla taket mot Birkagatan 14, 5 – 6 tr, renoverades.

Två OVK- besiktningar med efterföljande justeringar och fläktbyten har genomförts. Under år 2021 planeras en förnyad kontroll att genomföras, helt enligt gällande lagstiftning. Även en omfattande gårdsombyggnad har genomförts. Under 2013 renoverades soprum och cykelrum från grunden, med nya golvmattor, ny belysning och ommålning mm. Under 2014 har bla belysningen i trapphuset Birkagatan 14 förbättrats med installation av en ljudsensör på entréplanet. Vidare har trapphusbalkongerna i Rörstrandsgatan 8 renoverats från grunden. Även porttelefonanläggningen har, tidigt i föreningens ägo, bytts ut, liksom en installation av larmtelefon i hissen gjorts. Flera översyner av golvvärmeanläggningen på plan 6 har också gjorts, senast 2016 med bla byte av pumpar, termostater mm. Reparation och ommålning har genomförts runt gårdsdörrarna och gården har årligen skötts om med jordpåfyllnad, kompletteringsplanteringar, samt inoljning av trädäcket. Under 2015 har förbättringar gjorts i soprum, nya lagreglerade säkerhetsanordningar har installerats på taket. Portarna har försetts med nya, förbättrade uppställningsanordningar mm. Låsöversyner/byten har gjorts även under 2016 och hela gamla porttelefonsystemet byttes till ett nytt

kodsystem 2019. Under 2018 har ytterligare plattformar/stegar monterats på en skorsten på taket, som förberedelse för ett fläktbyte, som skulle ha genomförts 2018, men pga vädret monterades först 2019. En trasig skorsten har reparerats under 2018, den hade rasat samman av väder och vind och såväl murverk, som plåtbeklädnad har fått göras om till en relativt stor kostnad. Vidare har en mängd plåtarbeten genomförts under senare delen av 2019 på flera ställen på taket och runt takterrasserna, för att förbättra kvaliteten, funktionen och avrinningen. Under 2020 åtgärdades problem med inspektionsluckor för sotarna på taket, sanerades från getingbon samt renoverades öppningsanordningen på luckan ut till taket.

Fastigheten har bredband och TV genom ComHem och under 2015 har gruppavtal tecknats på föreningens bekostnad, vilket innebär att alla boende har gratis tillgång till 100 Mbit/s bredband samt digital TV med ca 30 kanaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget if. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och ansvarsdelen i försäkringen har utökats under 2019. Skälet till detta är att fastigheten blir äldre och därmed ökar riskerna för problem av olika slag. Under det gångna året har försäkringen kraftigt belastats med en ökad premiekostnad och ökad självrisk, som följd år 2021. Styrelsen arbetar med att upphandla en ny, billigare försäkring under början av 2021. Upphandlingen påbörjades sent under december 2020, men tar tid att slutföra.

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme. Kostnaden för fjärrvärmens är föreningens i särklass största kostnad, ca 428 tkr/år, drygt 50 tkr lägre än budgeterat pga en mycket mild vinter, vår och höst. Budgeten var dessutom, som vanligt, till stor del baserad på föregående års kostnader, samt Fortums prognos och delvis förändrat taxsystem.

I samband med kontroll av installationerna i UC, undersöktes även möjligheterna att borra efter bergvärme. Det visade sig inte finnas tillräckligt mycket mark tillhörig vår fastighet och möjligheterna att borra på gatumark hade upphört, eftersom staden själv ville disponera denna mark. Föreningen är ansluten till SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB samt medlem i Bostadsrätterna.

Ordinarie föreningsstämma.

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes 2020-04-20 enligt utsänd kallelse och dagordning och beslut fattades i enlighet med stadgarna. Inga motioner från de boende hade inkommit. Däremot lämnades en muntlig redovisning av föreningens underhållsplan, som även detta år innehöll några åtgärder, som tex slutförandet av pågående fönstermålning. I den långsiktiga underhållsplaneringen finns alltid allt känt beaktat, som tex framtida fönstermålning, takmålning, OVK-besiktningar, avloppskontroller samt spolningar mm. För fastighetsreparationer och under året uppkomna underhållsbehov, finns medel avsatta i den löpande budgetens driftkostnader.

Styrelsen svarade på samtliga ställda frågor. Årets stämma fick hållas utomhus på gården pga Coronapandemin. 16 medlemmar deltog, samt 4 fullmakter förelåg, således 20 röstberättigade av totalt 30.

Ingen extra föreningsstämma genomfördes 2020.

Gården

Föreningens gård har ett antal år varit ett projekt där olika förbättringsåtgärder genomförts efter den stora ombyggnaden 2011/2012. Under 2020 genomfördes, precis som tidigare år, förbättringar av planteringarna med återplantering av döda växter, jordpåfyllnad och gödsling under våren. Vidare spolades gården ren från alger och samtliga trädetaljer oljades in med träolja. Kostnaderna för gårdsunderhållet var budgeterade till 35 tkr, men pga ett hårt ansträngt ekonomiskt läge 2020 iaktogs medvetet försiktighet med dessa påverkningsbara kostnader, så enbart 16,5 tkr förbrukades

från detta anslag. Däremot byttes samtliga markspotar på gården ut till en kostnad av ca 30 tkr, vilken belastade anslaget för löpande reparationer. Inga kostnader har uppstått för snöskottning på gården eller på taket under 2020. Skottningen av gården har skötts av främst styrelsen och trädgårdsgruppen, de få gånger, som snöskottning behövdes under 2020. Den enda kostnad som uppstod var kostnaden för ett snöskottningsavtal avseende taket om drygt 9 tkr/år.

I övrigt sköts nu gården av trädgårdsgruppen avseende årliga planteringar, lövsopning och utsmyckningar, men med viss hjälp av styrelsen. Höst och vår behövs extra hjälp av någon anläggningsfirma, och under 2020 har gårdens skapare, MLT, återtagits efter ett kortare uppehåll pga rekonstruktion av företaget.

Under året har, som alltid, pågått en kamp mot råttorna, men problemet har kraftigt minskat. Anticimex har lagt ut rättgift regelbundet. Även den digitala rättfångstanordningen, som sköts av Anticimex, har givit ett visst resultat med ett antal fångade råttor. Även en ”rättskrämma”, som avger ett pipande ljud finns utsatt på gården. Under hela hösten har inga råttor varit synliga på gården och inga nygrävda gångar har noterats.

Allmänt om styrelsen och löpande händelser under året

Styrelsen verkar kontinuerligt för att minska föreningens kostnader och för att öka föreningens intäkter. Under 2020 har beslut fattats om att inte amortera något på befintligt lån. Lånestocken uppgår vid årsskiftet 2020/2021 till 327 500 kronor. Några ytterligare beslut om att amortera finns fn inte. Skälet till utebliven amortering är bla låga räntor, höga underhållskostnader, både under det gångna året och under de närmast kommande åren, främst utvändiga fönstermålning under de gångna tre åren, men även andra fastighetsbevarande åtgärder. Tex översyn av rörbeståndet i fastigheten med tex byten av fastighetsgemensamma stammar vid lägenhetsreoveringar mm. Året har dessutom varit extremt hårt belastat ekonomiskt pga tre stora vattenläckor, självriskkostnader, åldersavdrag samt olika nödvändiga rörbyten. Slutligen har Coronapandemin medfört minskade intäkter, eftersom styrelsen beslutade om att medge lokalhyresgästerna en hyresrabatt, som inte täcktes till fullo av statsbidrag. Hyresbortfallet, netto efter utbetalt hyresstöd, uppgick till ca 56,5 tkr (Stödet innebar att under ett kvartal fördela hyreskostnaden mellan lokalhyresgäst 50%, hyresvärd/Brf 25% och staten 25%).

Styrelsens ledamöter träffas regelbundet, informellt och vid protokollförda styrelsemöten. Under året har 7 protokollförda möten genomförts. Vid dessa möten går kontinuerligt föreningens ekonomi igenom, liksom fastighetens behov av reparationer och underhåll och övrigt aktuellt, som händer i fastigheten, samt hur avtalsbundna utförare genomför sina åtaganden i fastigheten. Vid lägenhets-/ lokalbyten av olika slag träffas delar av styrelsen upprepade gånger, för att alla turer i ett byte skall bli så bra och korrekta som möjligt, tills slutligen ett undertecknat avtal finns. Under året har ingen lokalhyresgäst bytts.

Mot årets slut genomfördes den sedvanliga takbesiktningen inför vinterperioden av Ahlins Plåt och allt befanns vara i gott skick. Snöskottningsavtalet avseende taket förnyades under hösten 2020 med dem.

Låsanordningarna i fastigheten har även under 2020 krävt förnyade insatser, dels pga åverkan, men också pga slitage och ovarsam hantering.

Styrelsens ambition är att åtgärda alla nödvändiga underhållsbehov och följa beslutad underhållsplan, samt omförhandla de avtal som löper ut eller verkar vara mindre fördelaktiga för föreningen under år 2021. Ett exempel är föreningens fastighetsförsäkring.

Särskilda händelser i fastigheten under 2020

Under året har några stora besvärliga händelser inträffat, som sysselsatt styrelsen kontinuerligt och arbetsbelastningen har tidvis varit stor pga dessa händelser.

Det gångna året har varit det värsta i föreningens historia beträffande vattenskador av olika slag i fastigheten. Tre stora läckor, med olika orsak, har inträffat och medfört, främst för de boende ett mycket stort besvär, oro och kostnader. Även föreningen har blivit hårt drabbad av självriskkostnader, åldersavdrag samt en mycket tung arbetsbörda gentemot försäkringsbolag och olika hantverksgrupper, samt avseende de boende. Läckorna har berott på dels en privat avloppsrensning den 23 december 2019, dels en läcka i en trycksatt varmvattenledning inne i väggen i april 2020 och slutligen en läcka i golvvärmesystemet i en vindslägenhet i november 2020. Inte enbart de lägenheter där skadorna inträffat har berörts, utan även lokaler och omkringliggande lägenheter.

Redan år 2019 fattade styrelsen principbeslut om att byta fastighetsgemensamma rör/stamdelar i alla lägenheter där större reparationer/ombyggnader görs, för att minimera kostnaderna och insatserna vid ett ev. kommande stambyte. Ett flertal sådana rörbyten har således gjorts, liksom ett större avloppsrörbyte i källaren i samband med den fastighetsövergripande stamspolning som gjordes i början av året. Även i taket i restaurangen har ett antal avloppsrör bytts under såväl 2019 som under 2020.

Under året har således delar av gemensamma avloppsstammar samt vattenledningar bytts ut på Brfs bekostnad och framdeles kommer så att ske, så snart en större ombyggnad sker i någon lägenhet avseende kök och badrum. Detta för att undvika rivning av ny-/ombyggda kök/badrum om en större stamskada skulle uppstå. Kostnaderna minimeras på detta sätt på sikt, men påverkar kommande underhållskostnader, delvis svårberäknade pga okunskap om omfattningen.

Utöver insatser till följd av läckor, rörbytesbehov mm, har sista etappen av en treårsperiod genomförts avseende utvändigt fönstermålning. Några smärre åtgärder återstår avseende fönstermålningen att åtgärda kommande vår. Vidare har markbelysningen på gården bytts ut, för den var sönderrostad, med ständiga överslag/kortslutningar som en följd. Hissinnerdörrarna i hissen på Rörstrandsgatan har bytts, liksom en större hissreparation (delvis försäkringsfinansierad). I övrigt har löpande reparationer ständigt förekommit, både som en följd av slitage och pga åverkan och sabotage. Plåtarbeten har, som alltid, genomförts på taket, både reparationer och som ett krav från sotarna.

I övrigt har reparationsarbeten av varierande slag, löpande genomförts, men mer av ständigt återkommande karaktär.

Samarbete

Föreningen har under året haft nära samarbete, med främst den ekonomiske förvaltaren Martin Kanold, Kanold Redovisning AB. En ovärderlig kontakt, som ger stöd och svar på besvärliga frågor och bidrar på alla sätt med sitt stora kunnande och erfarenhet. Vidare har vi samarbete med vår fastighetsskötare mfl kollegor från SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. Ständiga kontakter tas med denna firma för att förbättra deras insatser i vår fastighet.

Likaså har styrelsen en nära dialog med föreningens trappstadarfirma JNJ, för att trapphusen skall vara så attraktiva och rena som möjligt. Detta samarbete fungerar utmärkt, med nära kommunikation med företags ägare och arbetsledare.

Övrigt

Styrelsen fortsätter, som tidigare år, med att försöka klara snöskottningen av gården utan utomstående hjälp, men flera medlemmar är välkomna att hjälpa till om snön kommer. Taksnöskottningsavtal finns, som tidigare nämnts, med Ahlins Plåt AB, den firma som lagt vårt plåttak. Under 2020 behövde taket inte skottas någon gång. Jämfört med totalt budgeterade medel för snöröjning mm om 85 tkr, förbrukades enbart 9,1 tkr för snöröjningsavtalet.

Trädgårdsgruppen har under året gjort sitt bästa för att hålla innergården i så trevligt skick, som möjligt samt, med styrelsens hjälp, ordnat julutsmyckningar i entréer och trapphus. Inköp av annuella blomplantor har, som vanligt, gjorts. Arbetet med att vattna planteringarna, under den varma och torra årstiden, är omfattande och även här kan fler medlemmar hjälpa till. Som nämnts har en viss försiktighet med budgeterade medel avsiktligt iakttagits, eftersom detta är en av få kostnader som är påverkningbara.

Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-04-21.

Martin Fagerlund	ordförande	tom 2022
David Melin-Högrell	ledamot	tom 2021
Petter Nordlinder	ledamot	tom 2021
Margareta Ljungblom	ledamot	tom 2022
Fredrik Ternsjö	ledamot	tom 2021
Lise-Lott Hansson	suppleant	tom 2021
Madeleine Wäreby	suppleant	tom 2021

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten, samt en ordinarie föreningsstämma 2020-04-21. Några andra möten där protokoll eller minnesanteckningar skrivits har inte hållits, däremot har många kontakter och beslut tagits/fattas via e-post och sedan protokollförts på kommande styrelsemöte. Styrelsearvoden har ej utgått och några styrelsemiddagar, enligt stämmobeslut, har pga Coronapandemin inte genomförts. Styrelsen fick till jul varsin julkorg med olika godsaker, som kompensation för uteblivna middagar.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Till extern revisor har reserverats 17 000 kr avseende revision av år 2020.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Peter Erlandsson (sammanställande) och Eva Silander.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Eva Silander, Elin Fagerlund och Carina Kardell.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 28 med adresser Rörstrandsgatan 8, 113 40 Stockholm samt Birkagatan 14, 113 39 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913/14 och totalrenoverad 1982/84 respektive 1974/76, innehåller 32 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 652 m² med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4,5 R o k	5 R o k	Summa
Antal	10	10	4	1	6	1	32
Sa yta	438	699	450	106	777	182	2 652

Dessutom innehåller byggnaden 7 st lokaler om totalt ca 442 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if Skadeförsäkring AB. Avtalet omfattar följande: Egendom, Verksamhetsansvar, Produktansvar, Rättsskydd, Ledningens ansvar och Olycksfall.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 114 498 000 kr (föregående år 114 498 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	33 000	4 705	37 705
Mark	72 000	4 793	76 793
Summor	105 000	9 498	114 498

Byggnaden ursprungligen uppförd 1913 - 14. Birkagatan 14 totalrenoverades 1974 - 76. Rörstrandsgatan 8 totalrenoverades 1982 - 84. Vinden är exploaterad 2006 - 2008.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	Nytt tak, nya takbryggor/snörasskydd	2007
		Lagning av plåtskada samt konstruktionsfel på plåttak	
		Montering av sotarstege/landgång	
		Nya utökade säkerhetsanord.	2012/13/15
		Uppbyggnad av nedrasad skorsten, tegel/plåt	2018
		Inköp av takfläkt	2018
		Montering av ny takfläkt	2019
		Lagning av taklucka, genomgång av rensluckor mm	2020
		Reparation/ombyggnad av skorsten	2018
Tillgänglighetsanordningar på tak/skorsten		Kompletterad	2017

		Utökade stegar/plattformer/stag kring restaurangskorstenen	2018
		Omfattande plåtarbeten på tak/runttakterrasser	2019
Fasader	Puts/Tegel	Renovering mot gata o. gård	1982-84
		Utbyte samtliga stuprör	2008
		Renovering av gång ut mot gård	2012
		Lagning av putsskada	2012
Fönster	Gatusidan 3-glas	Ommålning samtliga	2008
		Garantimålning, södersida	2012
		Utvändig fönstermålning södersidan	2018
		Utvändig fönstermålning västerläge	2019
		Utvändig fönstermålning gårdssidan	2020
Balkonger		Nybyggnation av 14 st, gårdssidan	2006
Trapphus	2 st	Ommålning, renovering, nya torkmattor/belysning/anslagstavlor	2008-09
Trapphusbalkonger	Rörstrandsg. 8	Delvis ombyggnad/renovering	2014
Hissar	2 st	Installation nya hissar	2006-08
		Nya man. hissinnerdörrar, B14	2013
		Nya man. Hissinnerdörrar, R8	2020
		Större reparation av hiss R8, delvis försäkringsfinansierad	2020
Porttelefonanläggning/nödtelefon i hiss samt nya kodlås		Nyinstallation	2016-19
Tvättstuga		Nya maskiner, torktumlare, torkskåp	2006-12/15
Allm. källarutrymmen		Nya lägenhetsförråd	2006
Soprum mm.		Ombyggnad av soprum, cykelrum, målning, ny golvbeläggning samt ny belysning	2013
Gård		Renovering/ombyggnad	2011/12
		Nybyggnad cykelstall/cykelställ	2013
		Nya markspotar	2020
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmecentral	2007
VA-stammar		Utbyte Birkagatan	1974-76
		Utbyte av rör/stammar i UC samt i 4 olika lgh	2020
		Stamspolning inkl fotografering	2020
		Utbyte Rörstrandsgatan	1982-84
Ventilation	Mek frånluft	OVK-besiktning/översyn/fläktbyte	2008-09
		Förnyad OVK, 6tr, resp övrig fastighet	2014-15
		Besiktning samtl. sotningskanaler	2011
		Ljudisolering fläkt/timermontering	2012
Elstigare	2 och 3-fas	Utbyte	1974-76
		Utbyte	1982-83
Energideklaration		Förnyad, utökad deklARATION gjord	2016

Styrelsen följer underhållsplanen, som omfattar åren 2020 - 2025 och som uppdateras årligen.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 479 tkr (föreg. år ca 111 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 406 tkr (500 tkr). Se vidare Not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

En översiktlig underhållsplan finns framtagen, där bla långsiktiga åtaganden finns med, som tex byten av rörledningar i samband med reparationer, OVK och besiktning av balkongerna senare under 2021 mm. Om avsatta medel i budget visar sig otillräckliga, täcks ev överskjutande kostnad av sparmedel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av SBC.

Fastighetsstädning har ombesörjts av JNJ Fastighetsservice AB.

Fastigheten är ansluten till ComHems kabelnät för TV samt bredband. Gruppavtal har tecknats med bolaget för samtliga boende och omfattar TV/tele/bredband och ingår i medlemsavgiften.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till totalt 327 500 kr (327 500 kr).

Uttaga och ställda panter 21 990 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 32 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 31 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Utöver detta har 7 st lokaler upplåtits med hyresrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41	41

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 758 426	1 853 600	1 819 264	1 802 436
Resultat efter finansiella poster	- 535 486	- 345 782	- 124 414	199 453
Balansomslutning	52 149 850	52 732 988	53 025 146	53 165 474
Kassa och bank	918 010	1 384 105	1 465 742	1 540 624
Soliditet	98%	98%	98%	98%
Belåningsgrad	1%	1%	1%	1%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	130	130	130	130
Skuldkvot	0,2	0,2	0,2	0,2
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	279	279	279	279
Bostadshyra kr/m ² /år	1 280	1 255	1 227	1 211
Värme kr/m ² tot-yta, löp. pris	138	147	154	157
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	20	112	124	128

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 564 508	10 029 791	1 080 070	- 445 854	- 345 782	51 882 733
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			343 494	- 343 494		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 472 021	472 021		
Balanseras i ny räkning				- 345 782	345 782	
Årets resultat					- 535 486	- 535 486
Belopp vid årets utgång	41 564 508	10 029 791	951 543	- 663 109	- 535 486	51 347 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 663 109
Årets resultat	- 535 486
Summa	- 1 198 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande ^{*)}:

Reservering fond för yttre underhåll	343 494
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 406 188
Balanseras i ny räkning	- 1 135 901
Summa	- 1 198 595

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

^{*)} Beslut fattas på föreningsstämman under punkten "Beslut om resultatdisposition".

Resultaträkning	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 758 426	1 853 600
Övriga rörelseintäkter		89 009	13 225
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 847 435	1 866 825
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 186 756	- 2 017 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 191 947	- 191 947
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 378 703	- 2 209 885
<i>Rörelseresultat</i>		- 531 268	- 343 060
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 601	2 067
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 5 819	- 4 789
<i>Summa finansiella poster</i>		- 4 218	- 2 722
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 535 486	- 345 782
<i>Årets resultat</i>		- 535 486	- 345 782

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 9	<u>50 958 054</u>	<u>51 150 001</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 958 054	51 150 001
Summa anläggningstillgångar		50 958 054	51 150 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>273 786</u>	<u>197 948</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		273 786	198 882
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	<u>918 010</u>	<u>1 384 105</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		918 010	1 384 105
Summa omsättningstillgångar		1 191 796	1 582 987
SUMMA TILLGÅNGAR		52 149 850	52 732 988



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 594 299	51 594 299
Fond för yttre underhåll		<u>951 543</u>	<u>1 080 070</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		52 545 842	52 674 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 663 109	- 445 854
Årets resultat		<u>- 535 486</u>	<u>- 345 782</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 198 595	- 791 636
SUMMA EGET KAPITAL		51 347 247	51 882 733
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	327 500
Övriga skulder		<u>0</u>	<u>24 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	351 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 9	327 500	0
Leverantörsskulder		81 677	152 947
Skatteskulder	7	24 268	16 856
Övriga skulder		45 904	50 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>323 254</u>	<u>278 278</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		802 603	498 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 149 850	52 732 988

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen. I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl. avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 343 494 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Hiss, takreparation, ca 210 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2006	Nybyggnation av balkonger, ca 1365 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2007	Vindslägenheter, ca 559 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2007	Takrenovering, ca 536 tkr.	200 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	703 140	703 140
Hysesintäkter bostad	166 356	163 188
Hysesintäkter lokaler	1 001 912	987 272
Hysesförlust lokaler	- 112 982	0
Summa	1 758 426	1 853 600

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och gårdskostnader	104 217	132 496
Hisstillsyn	15 353	12 526
Snöröjning	9 111	22 463
Elavgifter	49 445	61 097
Fjärrvärme	428 194	453 856
Sotning	2 472	0
Vatten	52 122	61 050
Städning	83 820	80 707
Renhållning hushållssopor	52 528	46 954
Renhållning grovsopor	29 557	29 291
Reparationer fastigheten	443 138	90 370
Reparationer hiss	35 868	20 727
Övriga fastighetskostnader	22 193	23 696
Fastighetsavgift/-skatt	140 708	139 044
Fastighetsförsäkring	103 080	94 754
Kabel-TV och bredband	<u>93 084</u>	<u>93 033</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 664 890	1 362 064

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	55 133	52 910
Revision	17 509	17 659
Övriga förvaltningskostnader	22 122	41 313
Bankavgifter	2 508	2 374
Advokatkostnader	<u>18 406</u>	<u>41 097</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	115 678	155 353

Summa driftskostnader

1 780 568 1 517 417

Underhållskostnader

Partiellt VA-stambyte (2019)	0	51 611
Låsarbeten (2019)	0	29 664
Fläktbyte (2019)	0	28 500
Målning trapphus (2019)	0	53 306
Plåtarbeten tak/ terrasser (2019)	0	74 186
Ommålning av fönster	315 063	263 254
Renovering hiss, nya innerdörrar	<u>91 125</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	406 188	500 521

Summa	2 186 756	2 017 938
--------------	------------------	------------------

Not 3 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Ingående avskrivningar	- 3 108 017	- 2 916 070
Årets avskrivningar	- 191 947	- 191 947
Utgående avskrivningar	- 3 299 964	- 3 108 017
Redovisat värde	50 958 054	51 150 001
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 705 000	37 705 000
Mark	76 793 000	76 793 000
Summa	114 498 000	114 498 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Securitas, larm hiss per december	4 620	4 425
S:t Eriks Hiss, tillsynsavgift per juni	4 215	3 888
SBC, fastighetsskötsel per mars	18 715	18 715
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 330	5 220
Upplupen utgående moms hyror kv 1	62 782	62 620
If Försäkring per dec	178 124	103 080
Summa	273 786	197 948

Not 5 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	512 367	780 063
SBAB sparkonto	405 643	604 042
Summa	918 010	1 384 105

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,80	2021-02-08	90 d	0	0
Summa				327 500	327 500
varav långfristig del				0	327 500
varav kortfristig del				327 500	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	0,3%	0,3%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	130	130

Not 7 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	139 044	139 044
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	140 708	0
Inbetald preliminärskatt	- 255 484	- 122 188
Summa	24 268	16 856

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Diverse styrelseomkostnader	1 624	10 900
Upplupen kostnad fjärrvärme	57 024	59 230
Upplupen kostnad el	3 303	3 224
Upplupen kostnad grovsopor	10 535	0
Upplupen bankavgift	293	281
Upplupen kostnad vatten	10 067	10 199
Upplupen kostnad renhållning	8 754	15 021
Beräknad upplupen elkostnad för tvättstuga	34 000	17 000
Upplupen ränta	884	761
Förutbetalda avgifter och hyror	179 770	144 662
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Summa	323 254	278 278

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	21 990 000	21 990 000
Summa ställda säkerheter	21 990 000	21 990 000


Stockholm den 13 / 3 2021




 Martin Fagerlund
 Ordförande



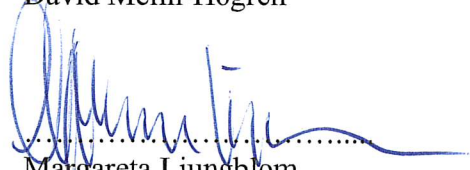
 Petter Nordlinder



 Fredrik Ternsjö



 David Melin-Högrell



 Margareta Ljungblom

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2021.



 Mikael Jennel
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 28

Org.nr 769606-1592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 28 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Gjutaren 28 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 revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- 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 grundar 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 3 mars 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor