



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Gjutaren 28**

Org nr 769606-1592

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

## 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

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. Utvändig fönsterrenovering samt målning har genomförts åt såväl gatu- som gårdssida ett antal gånger, senast 2019 mot Birkagatan, det vill säga i västerläge. År 2020 kommer fönstermålningen att fortsätta mot gårdssidan. 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 - 6tr, renoverades.

Två OVK- besiktningar med efterföljande justeringar och fläktbyten har genomförts och kompletterats med förnyade besiktningar av vindsplanet 2014 och övriga fastigheten 2015, 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 belysning i trapphuset Birkagatan 14 förbättrats med installation av en ljusensor 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 i fyra omgångar. Under 2015 har förbättringar gjorts i soprum, nya lagreglerade säkerhetsanordningar har installerats på taket. Vidare har nyckelsystem bytts i tvättstugan och ett nytt torkskåp installerats. Portarna har försetts med nya, förbättrade uppställningsanordningar mm. Låsöversyner/byten har gjorts även under 2016 och hela gamla porttelefonsystemet byttes mot ett

nytt kodsystäm 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.

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 inte belastats.

Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme. Kostnaden för fjärrvärmen är föreningens i särklass största kostnad, ca 453 tkr/år, knappt 50 tkr lägre än budgeterat och ca 25 tkr lägre än 2018. Skälet till lägre kostnader är dels en relativt varm vinter, men är också en följd av en översyn av föreningens undercentral, som gjorts under hösten 2017 med fortsatt kontroll under 2019. Budgeten var dessutom, som vanligt, till stor del baserad på föregående års kostnader samt Fortums prognos och delvis förändrat taxesystem.

I samband med kontrollen av 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.

#### **Extra och ordinarie föreningsstämma.**

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes 2019-04-09 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 fönstermålning. Även åtgärder för att hålla råttorna borta planerades. I den långsiktiga underhållsplaneringen finns allt känt beaktat, som tex fönstermålning, takmålning, OVK-besiktningar, avloppskontroller samt spolningar mm. För fastighetsunderhåll och under året uppkomna underhållsbehov, finns medel avsatta i den löpande budgetens driftkostnader. Beslutet från 2017 om att teckna avtal med ComHem om TV/bredband har kostat föreningen 93,0 tkr, i enlighet med budgeterat belopp.

Styrelsen svarade på samtliga ställda frågor. Årets stämma fick hållas i andra lokaler än tidigare år pga stor renovering av Rörstrands slott, nämligen i Birkagården.. 13 medlemmar deltog, samt 6 fullmakter förelåg, således 19 röstberättigade av totalt 30.

Ingen extra föreningsstämma genomfördes 2019.

#### **Gården**

Föreningens gård har ett antal år varit ett projekt där olika förbättringsåtgärder genomförts. Under 2019 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 ligger på ca 35,9 tkr jämfört med budgeterade 35 tkr, således en marginell skillnad. Inga kostnader har uppstått för snöskottning på gården under 2019. Däremot har taket skottats några gånger under årets början och därtill kommer



den kostnad föreningen haft för avtal avseende snöskottning av taket med Ahlins Plåt AB. Utfallet blev 22,5 tkr mot budgeterade 85 tkr. Skottningen av gården har skötts av främst styrelsen och trädgårdsgruppen, de få gånger, som snöskottning behövdes under 2019.

I övrigt sköts nu gården av trädgårdsgruppen med viss hjälp av styrelsen. Höst och vår behövs extra hjälp av någon anläggningsfirma, och under 2019 har sbcs trädgårdsgrupp testats, men det har inte fungerat problemfritt.

Under året har, som alltid, pågått en kamp mot råttorna. Anticimex har lagt ut råttgift regelbundet, och nu antligen med framgång. Även den digitala råttfångstanordningen, som sköts av Anticimex har givit 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 2019 har beslut fattats om att inte amortera något på befintligt lån. Lånestocken uppgår vid årsskiftet 2019/2020 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 utvändig fönstermålning, men även andra fastighetsbevarande åtgärder, som stamspolning, översyn av rörbeståndet i fastigheten med tex byten av fastighetsgemensamma stammar vid lägenhetsrenoveringar mm. Även kommande behov av stamfotografering finns med i planeringen, samt en översyn av avloppsledningen från Birkagatan 14 till huvudavloppet i UC.

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 2019 med föreningens sedvanliga plåtslagarfirma, som också lagt vårt tak.

Beträffande soprummet, så har upprepade vädjanden till de boende också gjorts om att följa reglerna för sophantering, dock med dåligt resultat. Det är nödvändigt att alla följer de regler som finns om vad som får slängas, i främst grovsoporna. De sopåkare föreningen har avtal med klagar och lämnar kvar felaktigt slängda sopor.

Låsanordningarna i fastigheten har även under 2019 krävt förnyade insatser, dels pga åverkan men också pga slitage och ovarsam hantering. Under början av året genomfördes en undersökning bland de boende avseende byte av kodlåsfunktion/porttelefonanläggning. Stor majoritet av de boende ansåg att enbart en kodlåsfunktion behövdes, varför den gamla porttelefonanläggningen togs bort. Den gick inte längre att underhålla, eftersom inga reservdelar längre fanns i handeln. Efter nyinstallationen har allt fungerat bättre, bortsett från att tidningsbuden inte förstått hur den sk dongeln skall användas mot den nya koddosan. Uteblivna tidningar har blivit följderna ett antal gånger.

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 2020.

## Särskilda händelser i fastigheten under 2019

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

Den första stora händelsen inträffade redan i början av februari, när ett rikligt snöfall inträffade med omväxlande töväder och kyla. Den smältande snön orsakade läckage till lägenheter på 5 tr genom ovanliggande takterrasser. Åtgärder vidtogs omgående med fuktmätningar, torkning och en lång process för att åtgärda läckande partier. Omfattande plåtarbeten har gjorts runt takterrasserna, på taket runt dessa samt på andra takpartier för att förhindra vattenavrinning från taket till underliggande träarbeten, fönsterkarmar mm. Dessa arbeten är en av anledningarna till de stora underhållskostnaderna.

Under stor del av våren, sommaren och hösten 2018 pågick arbeten med att åtgärda den nedsmetade skorsten/takfläkt/takplåt, som upptäcktes under 2017. Många besök av plåtslagare, sotare, fläkspecialister gjordes kring denna nedsmetade skorsten och fläkt. Rengöringsförsök gjordes av sotarna, sedan plåtslagare och fläktinstallatörer förbättrat tillgängligheten kring skorstenen/fläkten.

Mycket tid och pengar lades ned på detta, men rengöringsförsöken misslyckades. Det visade sig att denna restaurangfläkt aldrig rengjorts/sotats under föreningens livstid sedan 2003. Någon gång mellan förändringar av sotningsdistrikten hade just denna fläkt "ramlat mellan stolarna" och glömts bort. När inga rengöringsförsök lyckades, beslutade styrelsen att byta ut fläkten och kontakt togs med föreningens ventilationsfirma, som förmedlade kontakt till ett större specialistföretag, som har kunskap om denna typ av fläktar. Offert samt beskrivning av lämplig fläkt erhöles och kommunicerades med restaurangen. Fläkten beställdes och levererades under december 2018 och betalades också på detta räkenskapsår. Däremot genomfördes demontering av den gamla, nedkletade fläkten först 2019 pga vinter och kyla och då monterades även den nyinköpta fläkten. Kranbil anlätades för detta fläktbyte för att få ner den gamla fläkten från taket och den nya lyftes upp.

Under våren/försommaren 2019 genomfördes etapp 2 av en treårig planering avseende utvändigt fönstermålning/renovering. Etapp två av fönstermålningen uppgick till 263,3 tkr, inkl renovering av trasigt/rötskadat karmvirke och några extra åtgärder på gårdsfönster, som inte kunde vänta till år 2020.

Under senhösten 2019 gjordes en uppsnygning av föreningens båda trapphus, med samma målare, som målar föreningens fönster och som också genomförde den stora trapphusrenoveringen för ett antal år sedan. Nu bättringsmålades samtliga väggytor, dörrar mm, samt åtgärdades taket i trapphuset i Birkagatan mellan plan 5 och 6. Där sattes aldrig duk i taket under målningen i samband med bygget av vindslägenheterna. Därför hade målningen spruckit och flagade och det blev mycket fult.

Vid ett flertal tillfällen under 2019 har olika ventilationsarbeten genomförts, tex kontroller av luftflöden i flera lägenheter, åtgärder på några takfläktar med olika reparationer mm. Ventilationsunderhållet genomförs kontinuerligt och vid behov och lagstadgad OVK genomförs alltid.

Under våren genomfördes också en bortrensning av gamla cyklar i cykelrummet och på gården. Det visade sig att de flesta cyklarna användes, och trängseln är fortsatt stor. Detta gäller även cykelställen på gården.

Den 23 december 2019 inträffade en mycket beklaglig avloppsöversvämning i fastigheten, Birkagatan 14. En avloppssugning, beställd av en medlem i dennes lägenhet, på 4tr fungerade inte

som den skulle. Avloppsvatten steg i ett underliggande kök på 1 tr och rann sedan ner i underliggande restaurang. Pga jul-och nyårshelgerna kunde inte mycket göras åt skadan under dessa dagar fram till årsskiftet, annat än vattendammsugning, sanering samt installation av en provisorisk byggfläkt/avfuktare. Rivning/torkning/återuppbyggnad vidtar under årets början 2020 i samverkan med berörda försäkringsbolag.

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 trappstädarfirma JNJ, för att trapphusen skall vara så attraktiva och rena som möjligt. Detta samarbete fungerar utmärkt, med nära kommunikation med företagets 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 2019 behövde taket bara skottas några gånger i början av året. Jämfört med budgeterade 85 tkr, kostade snöröjning inkl avtal 22,5 tkr.

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. Styrelsen har även detta år haft julgran på gården.

### **Styrelse**

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-10.

Martin Fagerlund	ordförande	tom 2020
David Melin-Högrell	ledamot	tom 2021
Petter Nordlinder	ledamot	tom 2021
Margareta Ljungblom	ledamot	tom 2020
Fredrik Ternsjö	ledamot	tom 2021
Lise-Lott Hansson	suppleant	tom 2020
Marianne Sjöblom	suppleant	tom 2020

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten, samt en ordinarie föreningsstämma 2019-04-09. 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.

### Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel  
Fredrik From

ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB  
revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Till extern revisor har reserverats 17 000 kr avseende revision av år 2019.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Linda Wingborg (sammanställande) och Eva Silander. Linda Wingborg har dock under året avflyttat från föreningen.

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Eva Silander och Elin Fagerlund.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 114 498 000 kr (föregående år 84 910 000 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
		<b>Montering takfläkt</b>	<b>2019</b>
Tillgänglighetsanordningar på tak/skorsten		Kompletterad	2017
		Utökade stegar/plattformar/stag kring restaurangskorstenen	2018
		<b>Omfattande plåtarbeten på tak/runt takterrasser</b>	<b>2019</b>
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
		<b>Utvändig fönstermålning västersidan</b>	<b>2019</b>
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, Birkag. 14	2013
Porttelefonanläggning /nödtelefon i hiss samt nya kodlås		<b>Nyinstallation</b>	<b>2016-19</b>
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
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmecentral	2007
VA-stammar		Utbyte Birkagatan	1974-76
		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



Elstigare	2 och 3-fas	Ljudisolering fläkt/timermontering	2012
		Utbyte	1974-76
		Utbyte	1982-83
Energideklaration		Förnyad, utökad deklARATION gjord	2016

Styrelsen följer underhållsplanen, som omfattar åren 2019 - 2024 och som uppdateras årligen.

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 111 tkr (föreg. år ca 126 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 500 tkr (315 tkr). Se vidare Not 2.

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

En preliminär underhållsplan finns framtagen, där bla långsiktiga åtaganden finns med, som tex ommålning av fönster på gårdssidan (2020), senare även plåttaket, men det är ännu i gott skick. Målning av fönster är en stor post i budgeten. Därtill planeras stamspolning i hela fastigheten som genomfördes i början av år 2020, samt besiktning av balkongerna senare under 2020 mm. Om avsatta medel i budget visar sig otillräckliga, täcks ev överskjutande kostnad av sparmedel.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetskötsel har ombesörjts av SBC (f d T & T Förvaltnings AB).  
Fastighetsstädning har ombesörjts av JNJ Fastighetservice 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 2019-12-31 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 uppläts per bokslutsdagen 31 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.  
Utöver detta har 7 st lokaler upplåtits med hyresrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41	43

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 853 600	1 819 264	1 802 436	1 807 181
Resultat efter finansiella poster	- 345 782	- 124 414	199 453	146 666
Balansomslutning	52 732 988	53 025 146	53 165 474	53 214 813
Kassa och bank	1 384 105	1 465 742	1 540 624	1 364 200
Soliditet	98%	98%	98%	98%
Belåningsgrad	1%	1%	1%	1%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	130	130	130	229
Skuldkvot	0,2	0,2	0,2	0,3
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	279	279	279	279
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år	1 255	1 227	1 211	1 203
Värme kr/m <sup>2</sup> tot-yta, löp. pris	147	154	157	165
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	103	124	128	115

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 564 508	10 029 791	1 140 739	- 382 109	- 124 414	52 228 515
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			254 730	- 254 730		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 315 399	315 399		
Balanseras i ny räkning				- 124 414	124 414	
Årets resultat					- 345 782	- 345 782
Belopp vid årets utgång	41 564 508	10 029 791	1 080 070	- 445 854	- 345 782	51 882 733

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	- 445 854
Årets resultat	- 345 782
Summa	- 791 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 494
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 472 021
Balanseras i ny räkning	- 663 109
Summa	- 791 636

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 2020.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 853 600	1 819 264
Övriga rörelseintäkter		<u>13 225</u>	<u>12 950</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 866 825	1 832 214
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 017 938	- 1 762 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 191 947</u>	<u>- 191 947</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 209 885	- 1 954 564
<i>Rörelseresultat</i>		- 343 060	- 122 350
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 067	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 4 789</u>	<u>- 4 256</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 2 722	- 2 064
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 345 782	- 124 414
<i>Årets resultat</i>		<b>- 345 782</b>	<b>- 124 414</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	<u>51 150 001</u>	<u>51 341 948</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 150 001	51 341 948
Summa anläggningstillgångar		51 150 001	51 341 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		934	2 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>197 948</u>	<u>215 018</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		198 882	217 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	<u>1 384 105</u>	<u>1 465 742</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 384 105	1 465 742
Summa omsättningstillgångar		1 582 987	1 683 198
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 732 988</b>	<b>53 025 146</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 594 299	51 594 299
Fond för yttre underhåll		<u>1 080 070</u>	<u>1 140 739</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		52 674 369	52 735 038
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 445 854	- 382 109
Årets resultat		<u>- 345 782</u>	<u>- 124 414</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 791 636	- 506 523
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 882 733</b>	<b>52 228 515</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	327 500	327 500
Övriga skulder	7	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		351 500	351 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		152 947	114 205
Skatteskulder	8	16 856	2 718
Övriga skulder		50 674	45 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>278 278</u>	<u>282 368</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		498 755	445 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 732 988</b>	<b>53 025 146</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansslutningen.

*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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	703 140	703 140
Hysesintäkter bostad	163 188	159 456
Hysesintäkter lokaler	987 272	956 668
<b>Summa</b>	<b>1 853 600</b>	<b>1 819 264</b>

Not 2 Övriga externa kostnader	2019	2018
--------------------------------	------	------

*Driftskostnader*

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och gårdskostnader	132 496	119 413
Hisstillsyn	12 526	14 283
Snöröjning	22 463	8 772
Elavgifter	61 097	55 622
Fjärrvärme	453 856	476 985
Sotning	0	2 456
Vatten	61 050	59 904
Städning	80 707	81 851
Renhållning hushållssopor	46 954	45 594
Renhållning grovsopor	29 291	26 519
Klottersanering	0	8 087
Reparationer fastigheten	111 097	125 884
Övriga fastighetskostnader	23 696	22 273
Fastighetsavgift/-skatt	139 044	121 884
Fastighetsförsäkring	94 754	88 757
Kabel-TV och bredband	<u>93 033</u>	<u>92 942</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 362 064	1 351 226

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	52 910	51 790
Revision	17 659	15 752
Övriga förvaltningskostnader	41 313	26 104
Bankavgifter	2 374	2 346
Advokatkostnader	<u>41 097</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	155 353	95 992

*Summa driftskostnader*

1 517 417                      1 447 218

*Underhållskostnader*

Skorsten (2018)	0	118 642
Ommålning av fönster	263 254	196 757
Partiellt VA-stambyte	51 611	0
Låsarbeten	29 664	0
Fläktbyte	28 500	0
Målning trapphus	53 306	0
Plåtarbeten tak/ terrasser	<u>74 186</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	500 521	315 399

**Summa**

**2 017 938                      1 762 617**

**Not 3 Byggnader och mark**

**2019-12-31                      2018-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Ingående avskrivningar	- 2 916 070	- 2 724 123

Årets avskrivningar	- 191 947	- 191 947
Utgående avskrivningar	- 3 108 017	- 2 916 070
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 150 001</b>	<b>51 341 948</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 705 000	33 000 000
Mark	76 793 000	51 910 000
Summa	114 498 000	84 910 000

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Securitas, larm hiss per december	4 425	4 094
S:t Eriks Hiss, tillsynsavgift per juni	3 888	3 888
SBC, fastighetsskötsel per mars	18 715	18 132
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 220	5 120
ABC gruppen, fläkt 2019	0	28 000
Upplupen utgående moms hyror kv 1	62 620	61 705
If Försäkring per dec	103 080	94 079
<b>Summa</b>	<b>197 948</b>	<b>215 018</b>

**Not 5 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	780 063	863 767
SBAB sparkonto	604 042	601 975
<b>Summa</b>	<b>1 384 105</b>	<b>1 465 742</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,55	2020-02-06	90 d	0	0
<b>Summa</b>				<b>327 500</b>	<b>327 500</b>
varav långfristig del				327 500	327 500
varav kortfristig del				0	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%	0,4%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	130	130

**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	21 990 000	21 990 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 990 000</b>	<b>21 990 000</b>

<b>Not 7 Övriga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Hysesdeposit. lokal 4038, inbetald 2009-03-04	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

<b>Not 8 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	121 180
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	121 884
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	139 044	0
Inbetald preliminärskatt	- 122 188	- 240 346
<b>Summa</b>	<b>16 856</b>	<b>2 718</b>

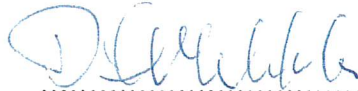
<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 230	64 077
Upplupen bankavgift	281	274
Upplupen kostnad el	3 224	4 084
Upplupen kostnad vatten	10 199	0
Upplupen kostnad renhållning	15 021	5 969
Diverse styrelseomkostnader	10 900	0
Ber. upplupen elkostnad för tvättstuga	17 000	14 000
Upplupen ränta	761	686
Förutbetalda avgifter och hyror	144 662	177 278
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>278 278</b>	<b>282 368</b>

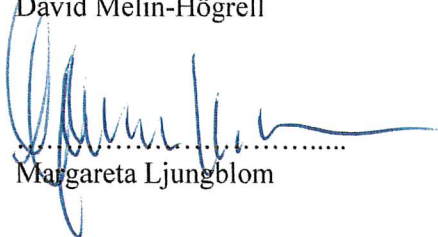
Stockholm den 7/2 2020

  
 .....  
 Martin Fagerlund  
 Ordförande

  
 .....  
 Petter Nordlinder


  
 .....  
 Fredrik Ternsjö

  
 .....  
 David Melin-Högrell

  
 .....  
 Margareta Ljungblom

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/2 2020.

  
 .....  
 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 2019.

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 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.

#### *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 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### *Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 14 februari 2020



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET 2020</b>	<b>UTFALL 2019</b>	<b>BUDGET 2019</b>	<b>UTFALL 2018</b>	<b>UTFALL 2017</b>	<b>UTFALL 2016</b>	<b>UTFALL 2015</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	703,1	703,1	703,1	703,1	703,1	703,1	703,1
Hysesintäkter bostad	166,4	163,2	163,5	159,5	157,4	156,3	154,5
Hysesintäkter lokaler	1001,9	987,3	987,3	956,7	941,9	947,7	942,9
Övriga intäkter	10,0	13,2	10,0	12,9	10,8	14,0	12,9
<b>S:a intäkter</b>	<b>1881,4</b>	<b>1866,8</b>	<b>1863,9</b>	<b>1832,2</b>	<b>1813,2</b>	<b>1821,1</b>	<b>1813,4</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel och gård	-125,0	-132,5	-125,0	-119,4	-101,2	-113,4	-91,4
Hisstillsyn	-20,0	-12,5	-20,0	-14,3	-13,9	-13,6	-9,9
Snöröjning	-85,0	-22,5	-85,0	-8,8	-8,8	-18,4	-8,4
Elavgifter	-59,0	-61,1	-52,0	-55,6	-46,0	-44,7	-35,8
Fjärrvärme	-480,0	-453,9	-500,0	-477,0	-486,7	-510,5	-446,8
Sotning	-18,0	0	-18,0	-2,5	-6,9	0	0
Vatten	-63,5	-61,0	-61,0	-59,9	-53,9	-58,6	-52,8
Städning o. klottersanering	-90,0	-80,7	-90,0	-89,9	-79,8	-76,7	-79,7
Renhållning hushållssopor	-50,0	-47,0	-47,0	-45,6	-42,6	-41,7	-39,2
Renhållning grovsopor	-31,0	-29,3	-29,0	-26,5	-25,1	-27,2	-24,0
Reparationer fastigheten	-150,0	-111,1	-100,0	-125,9	-117,0	-83,0	-58,9
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-23,7	-20,0	-22,3	-19,1	-16,7	-28,0
Fastighetsskatt	-140,7	-139,0	-139,0	-121,9	-121,2	-119,7	-112,6
Fastighetsförsäkring	-103,1	-94,7	-94,1	-88,8	-80,5	-80,1	-78,7
Kabel-TV o. bredband	-94,0	-93,0	-94,0	-92,9	-92,9	-92,7	-26,8
Förvaltning	-53,5	-52,9	-52,5	-51,8	-51,1	-51,6	-51,8
Revision	-16,0	-17,7	-16,0	-15,7	-16,0	-15,7	-15,6
Övriga förvaltningskostnader	-35,0	-41,3	-35,0	-26,1	-49,8	-31,2	-31,6
Konsultarvoden	0	0	-25,0	0	0	0	0
Bankavgifter	-2,4	-2,4	-2,4	-2,3	-2,3	-2,6	-3,6
Advokatkostnader	-66,0	-41,1	0	0	0	-59,7	-50,0
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1702,2</b>	<b>-1517,4</b>	<b>-1605,0</b>	<b>-1447,2</b>	<b>-1414,8</b>	<b>-1457,8</b>	<b>-1245,6</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>179,2</b>	<b>349,4</b>	<b>258,9</b>	<b>385,0</b>	<b>398,4</b>	<b>363,3</b>	<b>567,8</b>
Underhållskostnader	-250,0	-500,5	-275,0	-315,4	0	-14,6	-125,7
<b>Resultat efter underhållskostn</b>	<b>-70,8</b>	<b>-151,1</b>	<b>-16,1</b>	<b>69,6</b>	<b>398,4</b>	<b>348,7</b>	<b>442,1</b>
Ränteintäkter	2,1	2,1	2,1	2,2	2,4	3,3	4,7
Räntekostnader	-5,1	-4,8	-4,3	-4,3	-6,0	-9,9	-15,4
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnad</b>	<b>-3,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>-10,7</b>
<b>Resultat efter fin. poster och skatt</b>	<b>-73,8</b>	<b>-153,8</b>	<b>-18,3</b>	<b>67,5</b>	<b>394,8</b>	<b>342,1</b>	<b>431,4</b>
Avskrivningar	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-195,4	-195,4	-198,0
<b>Årets resultat</b>	<b>-265,7</b>	<b>-345,7</b>	<b>-210,2</b>	<b>-124,4</b>	<b>199,4</b>	<b>146,7</b>	<b>233,4</b>



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av Årsredovisningen, som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar

(tillgångssidan) och hur dessa finansieras

(skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, (bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Eventualförpliktelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda säkerheter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.