

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Gjutaren Mindre 3**

716421-6207

Räkenskapsåret

2014

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för BRF Gjutaren Mindre 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2006 07-21 hos Bolagsverket.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gjutaren Mindre 3	1996	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av ett bostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2247 kvadratmeter, varav 1347 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 900 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt, 1 hyreslägenhet samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	4	1	8	1

I lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t-o-m
Ideella föreningen <i>Kroumata</i> : Repetitioner och konserter	900 kvm	2016-09-30
Gitarraffär	64 kvm	

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

### Byggnadernas tekniska status

Genomgång och besiktning görs fortlöpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av byggnadens kvalitet och yttre miljö.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011-05-17, vilket är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tid.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Föreningen är medlem av Fastighetsägarna Stockholm.

### Övriga avtal

- Hiss KONE AB
- Lokalvård Danigo AB
- Värmeanläggning Fastighetsägarna
- Tvättstuga Miele serviceavtal

Föreningen har tv- och bredbandsuppkoppling via Comhem.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 14 st.

Lägenhet nr 1101 sålts till Per Frisell och nr 1203 har under 2014 sålts till Per och Karin Assarsson som således är nya medlemmar i föreningen.

Under år 2014 har styrelsen förlängt 2 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för arbete på annan ort.
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.
- Ett policydokument rörande andrahandsupplåtelse finns upprättat.

Vid lägenhetsupplåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under år 2014 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Stefan Mählqvist	Ledamot	Ordförande
Johan Augustsson	Ledamot t o m 14.3	Sekreterare
Martin Alexanderson	Ledamot fr o m 14.3	Sekretrare
B Tommy Andersson	Ledamot	
Karin Erixon	Ledamot	
Markus Onyango	Ledamot t o m 14.3	
Sara Abramsson	Ledamot fr o m 14.3	
Vakant	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande person: Karin Erixon.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Pär Frisell

### Valberedning

Marianne Jungward.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014.

### Utförda investeringar och underhållsarbeten

	År
Genomförd åtgärd	
Ny plåt på yttertaket mot gården	1997
Helrenovering av tvättstugan	1998
Renovering av ytterfönster på gårdssidan	1999
Nytt stängsel mot granngården	1999
Nytt plank mot grannen St Eriksplan 4	2001
Byte av rörstammar, nya våtrum	2002
Renovering av ytterfönster mot gatusidan	2003
Byte av radiatorventiler	2003/4
Reparation värmefläktsystem i hyreslokalen	2003/4
Mindre gårdsrenovering av ytskikt	2004
Trapphusmålning tak o. väggar	2004/5
Nya elledningar samt ny takarmatur i trapphus	2004/5
Rörelsevakt belysning ytterdörr, nedre gården	2005
Balkonger till alla lägenheter med utsikt mot gården	2006
Inmontering av säkerhetsdörrar	2006
Nytt hissmaskineri, renovering av hisskorg	2008
Energideklaration	2008/9
OVK	2011
Skiktbesiktning av bjälkslag på innergården	2012
Nya tegelpannor på taket åt gatan och målning av takplåt åt gården	2012
Påbörjat renovering av bjälklag och tätskikt på innergården	2013

### Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Under våren fullföljdes och avslutades renoveringen av innergården med slutbesiktning den 17 mars. Stålbalkarna visade sig kräva viss förstärkning, men inga byten, vilket på tyder att renoveringsbeslutet fattats i rättan tid. Nya dagvattenbrunnar tillkom också för att garantera god avrinning.

→ Till förnyelse av gården får räknas tilläggsisolering av kupolen som enligt beräkning skulle intjänas på sju år i minskade värmekostnader. El och belysning installerades vid uteplatsen. Yttagret till uteplatsen och en gångväg som leder fram dit består nu av keramikbetongplattor och återstoden av den öppna ytan har täckts av konstgräs. Vidare inköptes nya trädgårdsmöbler i allvädersmaterial samt en studsmatta till barnen.

Ett smidesräcke fungerar nu som skydd mot fallolyckor mot nedre gården.

Vid mätning av radonhalter i fastigheten framkom att alltför höga halter av markradon kunde konstateras i biograflokalen Capitol, varför flera offerter begärdes in för att få fram kostnaden för montera in en radonsug. I bostadsdelen var halten av markradon inom godkända värden.

Vid flera möten har representanter från styrelsen mött representanter från våra hyresgäster i biograflokalen Capitol, Ideella föreningen Kroumata, för att komma till rätta med ventilation, radonhalt och störande sena fester. I en skrivelse kom Kroumata sedan in med en begäran av hyresreduktion pga att man ansåg att radon och störande ljud från renoveringsarbetet av innergården inverkat menligt på Kroumatas arbete. Styrelsen beslöt att begära juridiskt bistånd via Fastighetsägarna. Frågan var fortfarande inte avgjord vid årets utgång.

Jan Fagerström fick i uppdrag att som byggkonsult förhandla om de offertförslag som inkommit, vad gäller sanering av markradon och renovering av gården i gatuplanet.

En läcka konstaterades på ett rör som leder avloppsvatten från biografens projektorrum och ner genom det kontor som Kroumata inrättat i biografen Capitols foajé. Rörfirma har stängt av vattnet och problemet kommer att åtgärdas omedelbart efter nyårshelgen.

Styrelsen har också diskuterat en eventuell konvertering av råvinden till lägenheter, för att på detta sätt finansiera bl.a. de underhållsarbeten som gjorts och som planeras. Förslaget kommer att framläggas vid ord. Årsstämma och avgöras genom medlemsomröstning.

Styrelsen beslöt också att föreslå att anpassa våra stadgar för bostadsrättsföreningen i enlighet med Fastighetsföreningens nya mönsterstadgar. Därför beslöt styrelsen kalla till extrastämma under mars 2015, för att dessa sedan ska kunna antas vid ordinarie årsmöte kommande maj.

### **Större planerade underhållsarbeten**

Styrelsen har tagit in offerter för renoveringsarbete av gårdsbjälklaget i gatuplanet och anslutning av en radonsug till Capitol.

### **Årets resultat**

Från och med redovisningsåret 2014 ska onoterade företag välja mellan redovisningsregelverken K2 och K3. För Brf Gjutaren, Mindre 3 kommer K2 att väljas, vilket ger en enklare hantering. Men enligt detta regelverk kan fastigheten inte indelas i komponenter med olika avskrivningstider. Äldre avskrivningsplaner kan emellertid fortsätta att löpa som tidigare med den förändringen att alla avskrivningar redovisas som en klumpsumma. En förändring som kommer att införas i den avskrivningsplan som nu gäller och avser avskrivningarna på fastigheten, som för närvarande är 0,75 % ändras till 1 % dvs 100 år.

För nya renoveringar som föreningen genomför gäller att endast standardförbättringar kan avskrivas enligt plan, medan allt underhåll som utförs kommer att belasta resultatet direkt, vilket för vår del innebär att årets resultat kommer att bli negativt, eftersom hela renoveringen av innergården kommer att belasta resultaträkningen och därmed att under flera år rulla en balanserad förlust framför sig.

Föreningen har alltså en god ekonomi. Medlemmarnas fortsatta bidrag med egna arbetsinsatser påverkar för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften har varit oförändrad.

### **Skatter och avgifter**

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsförening.

### **Lån**

Föreningen har tre lån hos SEB om sammanlagt 5,88 mkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	1 284	1 280	1 278	1 215	1 113
Resultat efter finansiella poster	-2 702	294	-44	317	202
Soliditet (%)	62	62	70	69	65
Årsavg. per kvm bostadsyta (kr)	388	388	388	356	388
Lån per kvm bostadsyta (kr)	4 627	4 627	3 231	3 240	3 801

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 877
ansamlad förlust	-2 701 933
årets vinst	0
	<b>-3 324 810</b>

behandlas så att	104 373
avsättning yttre fond enligt stadgarna	-3 429 183
i ny räkning överföres	<b>-3 324 810</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 280 707	1 280 087
Övriga intäkter	2	2 887	1 980
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 283 594</b>	<b>1 282 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 435 772	-444 728
Driftskostnader	4	-186 989	-189 896
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-43 042	-39 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-194 394	-173 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 860 198</b>	<b>-848 001</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 576 604</b>	<b>434 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 211	3 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 541	-143 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 330</b>	<b>-140 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 701 933</b>	<b>294 009</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 701 933</b>	<b>294 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 701 933</b>	<b>294 009</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 815 424	13 009 818
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 815 424</b>	<b>13 009 818</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 815 424</b>	<b>13 009 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete fönsterrenovering		0	1 440 284
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		557	554
Förutbetalda kostnader	8	70 448	16 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 005</b>	<b>16 566</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 425 501	2 537 553
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 496 506</b>	<b>3 994 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 311 930</b>	<b>17 004 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 481 000	6 481 000
Upplåtelseavgift		3 685 486	3 685 486
Fond för yttre underhåll		1 033 089	928 716
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 199 575</b>	<b>11 095 202</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-622 877	-812 513
Årets resultat		-2 701 933	294 009
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 324 810</b>	<b>-518 504</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 874 765</b>	<b>10 576 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 882 250	5 882 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 882 250</b>	<b>5 882 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		97 344	47 404
Aktuella skatteskulder		22 706	14 118
Förutbetalda avgifter och hyror		29 648	93 807
Övriga skulder		350 000	350 210
Upplupna kostnader		55 217	39 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>554 915</b>	<b>545 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 311 930</b>	<b>17 004 221</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		8 210 000	8 210 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år förutom avskrivningstid avseende byggnad som ändrats från 0,5% till 1%.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	från 0,5 till 1
Ombyggnad	från 9,11 till 5

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de breäknas inflyta.

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

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Avgift	508 880	508 879
Hyra lokal ej moms	721 000	721 000
Hyra	47 827	47 208
Balkong	3 000	3 000
	<b>1 280 707</b>	<b>1 280 087</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 887	1 980
	<b>2 887</b>	<b>1 980</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Övriga reparationer	-3 068 191	-79 017
Markytor, trädgård	-12 342	-399
El	-23 915	-24 717
Värme	-258 782	-275 746
Vatten och avlopp	-47 305	-42 664
Sophämtning/Renhållning	-17 876	-15 125
Funktionskontroll fjärrvärme	-7 361	-7 060
	<b>-3 435 772</b>	<b>-444 728</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-47 774	-49 843
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 219	-1 188
Hisservice	-20 744	-14 475
Övriga fastighetskostnader	-5 812	-6 480
Fastighetsförsäkring	-34 497	-43 145
Kabel-tv	-3 476	-3 472
F-skötsel	-1 388	-1 388
Fastighetsskatt	-66 165	-66 060
Entrémattor	-5 914	-3 845
	<b>-186 989</b>	<b>-189 896</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsförvaltning	-24 600	-24 600
Möteskostnader	-4 618	-742
Rådgivning	-2 750	-438
Bankkostnader	-6 124	-8 929
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 950	-5 008
	<b>-43 042</b>	<b>-39 717</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Byggnader	82 940	62 206
Ombyggnation	111 454	111 454
	<b>194 394</b>	<b>173 660</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början - byggnad	8 294 075	8 294 075
Vid årets början - mark	3 438 950	3 438 950
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärd</b>	<b>11 733 025</b>	<b>11 733 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 007 428	-945 222
Årets avskrivning enligt plan	-82 940	-62 206
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 090 368</b>	<b>-1 007 428</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 642 657</b>	<b>10 725 597</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	16 031 000	16 031 000
Mark	18 760 000	18 760 000
	<b>34 791 000</b>	<b>34 791 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	4 791 000	4 791 000
	<b>34 791 000</b>	<b>34 791 000</b>

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början - ombyggnad	3 270 160	3 270 160
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 270 160</b>	<b>3 270 160</b>
<b>Akkumulerade avskrivning enligt plan</b>		
Vid årets början	-985 939	-874 485
Årets avskrivningar enligt plan	-111 454	-111 454
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 097 393</b>	<b>-985 939</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 172 767</b>	<b>2 284 221</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	10 642 657	10 725 597
Ombyggnation	2 172 767	2 284 221
	<b>12 815 424</b>	<b>13 009 818</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader**

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremier	52 000	3 533
Övr förutbet kostn/upplup int	18 448	12 479
	<b>70 448</b>	<b>16 012</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	6 481 000		0	6 481 000
Upplåtelseavgift	3 685 486		0	3 685 486
Fond för yttre UH	928 716		104 373	1 033 089
Balanserat resultat	-812 513	294 009	-104 373	-622 877
Årets resultat	294 009	-294 009	-2 701 933	-2 701 933
<b>Totalt</b>	<b>10 576 698</b>	<b>0</b>	<b>-2 701 933</b>	<b>7 874 765</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,08	2015-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB	2,08	2014-03-28	882 250	882 250
SEB	1,48	2015-03-28	2 000 000	2 000 000
			<b>5 882 250</b>	<b>5 882 250</b>

Stockholm den 2015

Stefan Mählqvist  
Ordförande

~~Johan Augustsson~~

Martin Alexanderson

B Tommy Andersson

Karin Erixon

Markus Onyango

Sara Abramsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2015

<sup>M</sup>  
Per Frisell  
Revisor