Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11

769607–1773

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Föreningens ekonomi	9
Noter	10
Underskrifter	18
Styrelsen informerar	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11, 769607–1773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2018-01-01 – 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 29 maj 2001 och har sitt säte i Stockholm kommun. Senaste registrerade stadgarna var 25 januari 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 13 december 2011. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Föreningens ekonomi*.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Brf Gjutaren 11. Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1969 och har adressen Birkagatan 16 A-C i Stockholm.

Taxeringsvärde	**137 000 000**
varav	
byggnad	53 000 000
mark	84 000 000

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 7 613 m^2, varav 3 643m^2 avser bostadsyta samt 3 970 m^2 avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns via IF Försäkringar. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

Objektsfördelning

Lägenheter	*Antal*
1 rum och kokvrå	24
1 rum och kök	3
3 rum och kök	19
5 rum och kök	9

Övriga objekt	*Antal*
Lokaler	3
Garageplatser	59
MC-platser	3

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

Ordinarie ledamöter	*Funktion*	*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämma*
Marie Grafström	Ordförande	Stämman	2019
Sarah Alborzi	Ledamot	Stämman	2019
Ellen Setréus	Ledamot	Stämman	2019
Anders Fröse	Ledamot	Stämman	2019
Erik Garsten	Ledamot	Stämman	2020
Erica Tomaszewski *)	Ledamot	Stämman	2020

*) Erica Tomaszewski avsäger sitt uppdrag i förtid, och är därmed inte tillgänglig för omval.

Suppleanter	*Funktion*	*Utsedd*
Inga Klarin	Suppleant	Stämman
Tormod Langballe	Suppleant	Stämman
Helena Rasmanis	Suppleant	Stämman

Revisor	*Funktion*	*Utsedd av*
Engzell Revisionsbyrå AB Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Winthers Revisionsbyrå Ragnar Santesson	Revisor suppleant	Stämman

Valberedning	*Funktion*	*Utsedd av*
Karin Ahlzén	Sammankallande	Stämman
Jesper Houghton		Stämman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och en ordinarie årsstämma 14 juni 2018.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har utfört reparationer för 223 627 kr och underhåll för 1 101 701 kr under det gångna året.

Utfört underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Övervakningssystem	2014	
Byte av horisontella stammar	2014	
PCB-sanering	2014	I samtliga kvarvarande originalbadrum
Byte av pump i UC	2014	
Byte av ventilationssystem	2014	
Nya dörrar med dörröppningsfunktion via dosa	2015	
Dränering	2015	Delar av gården
Relining	2015	
Målning i tvättstugan	2016	
Målning	2016	Avser byggnad A, B och C
Byte till energisnål belysning	2016	Avser byggnad A, B och C
Belysning av innergård	2017	
Byte av gungställning och leksaklåda	2017	
Byte av fönster och balkongdörrar	2017	Utvalda lägenheter av A- och B-huset
Dörrar och dörrpartier	2017	C-huset
Byte av pump och pumpgrop i UC	2017	

Årets utförda underhåll/åtgärder	*Kommentar*
Gårdsrenovering	Lagning av ytskikt
Entrépartier	

Planerat underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Entréparti gård	2019	Byte
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Ventiler	2019	Upprätta ventilförteckning
Energideklaration	2019	Upprätta energideklaration

Väsentliga avtal

Föreningens avtal	*Leverantör*	*Nytt/Avslutat*
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Förnyat 2019-01-01
Teknisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB	
Lokalvård	BroBålstaStädarna AB	
Avfall	Stockholm Vatten AB	
Elhandel	Nordic Green Energy AB	
Elnät	Fortum Markets AB	
Kabel-TV	Com Hem AB	
Vatten	Stockholm Vatten AB	
Uppvärmning	Fortum Värme AB	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har en av föreningens lånedelsvillkor förändrats från bunden (3,63%) till rörlig räntesats (0,95% per 2018-12-31) vilket har inneburit en mer fördelaktig räntesats än tidigare och som kommer bidra till minskad räntekostnad. Restate sa upp förvaltningsavtalet under året för omförhandling, styrelsen accepterade det nya avtalet vilket innebär att förvaltningsavtalet består av ekonomiförvaltning som inkluderar avgifts- och hyresadministration medan övriga tjänster är utöver avtal.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 1% fr.o.m. 2017-07-01.
Styrelsen beslutade efter fastställd budget för 2019 att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Medlemslägenheter: 52
Överlåtelser under året: 3
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

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

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Föreningens resultat för året visar ett överskott på 74 738 kr vilket är en minskning jämfört med föregående år vilket till största del beror på årets underhållskostnad av markytor. Om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott om 912 245 tkr. Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Nyckeltal

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Nettoomsättning, avgift/m² bostadsrättsyta	560	557	554
Nettoomsättning, hyra/m² bostadsyta	1 263	1 254	1 193
Nettoomsättning, hyra/m² lokalyta	981	976	1 004
Balansomslutning	105 425 043	105 324 994	104 957 217
Resultat efter finansiella poster:	74 738	215 362	-965 119
Soliditet%	64	64	64
Driftskostnad - elkostnad/m² totalyta	33	27	27
Driftskostnad - värmekostnad/m² totalyta	91	88	87
Driftskostnad - vattenkostnad/m² totalyta	13	12	14
Lån/m² bostadsrättsyta	10 266	10 300	10 334

Definitioner: se not 22

Eget kapital

Bundet eget kapital	*Belopp vid årets ingång*	*Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut*	*Förändring under året*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	61 922 814		-	61 922 814
Upplåtelse avgifter	7 281 562		-	7 281 562
Fond för yttre underhåll	2 293 679	1 061 204	-	3 354 883
Summa bundet eget kapital	**71 498 055**	**1 061 204**	**-**	**72 559 259**
Balanserat resultat	-3 969 898	-845 842		-4 815 740
Årets resultat	215 362		-140 623	74 738
Summa ansamlad förlust	**-3 754 536**	**-845 842**	**-140 623**	**-4 741 002**
Summa eget kapital	**67 743 519**	**215 362**	**-140 623**	**67 818 257**

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

balanserat resultat	-4 815 740
årets resultat	74 738
Summa	**-4 741 002**
överförs i ny räkning	-4 878 002
avsättning till yttre fond	137 000
Summa	**-4 741 002**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	*2*	5 549 696	5 464 720
		5 549 696	**5 464 720**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	*3*	-258 119	-192 028
Reparationer	*4*	-223 627	-930 536
Planerat underhåll	*5*	-1 101 701	-91 669
Taxebundna kostnader och uppvärmning	*6*	-1 156 476	-1 082 949
Övriga driftskostnader	*7*	-225 717	-222 572
Fastighetsskatt		-413 535	-412 325
Övriga externa kostnader	*9*	-331 591	-411 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*10*	-837 507	-833 077
Rörelseresultat		**1 001 423**	**1 288 382**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	*11*	528	5 426
Räntekostnader och liknande kostnader	*12*	-927 213	-1 078 446
Resultat efter finansiella poster		**74 738**	**215 362**
Årets resultat		**74 738**	**215 362**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*13*	99 672 232	100 332 505
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		99 672 232	**100 332 505**
Summa anläggningstillgångar		**99 672 232**	**100 332 505**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar	*14*	12 668	223 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	120 699	90 522
		133 367	**314 252**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*16*	5 619 444	4 678 237
Summa omsättningstillgångar		**5 752 811**	**4 992 489**
SUMMA TILLGÅNGAR		**105 425 043**	**105 324 994**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		61 922 814	61 922 814
Upplåtelseavgifter		7 281 562	7 281 562
Reparationsfond		3 354 883	2 293 679
		72 559 259	**71 498 055**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 815 740	-3 969 898
Årets resultat		74 738	215 362
		-4 741 002	**-3 754 536**
Summa eget kapital		**67 818 257**	**67 743 519**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17,18*	36 130 000	36 370 000
		36 130 000	**36 370 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		120 000	-
Leverantörsskulder		664 374	497 301
Skatteskulder	*19*	19 163	21 891
Övriga kortfristiga skulder	*20*	151 662	143 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	521 587	549 220
		1 476 786	**1 211 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**105 425 043**	**105 324 994**

Föreningens ekonomi

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		**4 678 237**	**3 448 739**
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		5 549 696	5 461 234
Övriga rörelseintäkter			3 486
Finansiella intäkter		528	5 426
Minskning kortfristiga fordringar		180 885	28 644
Ökning av kortfristiga skulder		145 310	272 415
		10 554 656	**9 219 944**
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar		-3 710 766	-3 343 261
Finansiella kostnader		-927 213	-1 078 446
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-177 234	
Minskning av långfristiga skulder		-120 000	-120 000
		-4 935 213	**-4 541 707**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**5 619 444**	**4 678 237**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	120

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Förbättringsarbeten	100
Underhåll ventilation	50
Underhåll stammar	20
Underhåll tak	30
Underhåll trapphus	15
Underhåll entréporter	40

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	1 978 051	1 968 258
Hyror bostäder	141 439	140 455
Hyror lokaler momspliktig	1 683 117	1 671 736
Hyror lokaler ej momspliktig	367 752	367 290
Hyror garage momspliktigt	692 580	734 080
Hyror garage	460 900	435 000
Hyror förråd	39 600	39 600
Hyresbortfall bostäder	-42 784	-42 360
Hyresbortfall garage, ej momspliktigt	-19 500	-2 000
Hyresbortfall garage, momspliktig	-4 200	-
Hyresrabatter	-	-55 540
Intäkter övernattningsrum	57 000	15 600
Balkongunderhåll	6 000	6 000
Debiterad indrivning	1 800	3 060
Debiterad överlåtelseavgift	5 688	2 240
Debiterad pantsättningsavgift	7 672	3 131
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	144 160	144 160
Debiterad fastighetsskatt	30 600	30 600
Öresutjämning	-179	-77
Återvunna fordringar, ej momspliktig	-	3 487
	5 549 696	**5 464 720**

Not 3 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel enligt avtal	-46 510	-48 403
Fastighetsskötsel enligt beställning	-9 573	-5 168
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-57 074	-2 494
Städning enligt avtal	-82 268	-87 118
Städning enligt beställning	-14 225	-14 490
Besiktningskostnader	-6 841	-7 434
Hissbesiktning	-4 946	-9 929
Serviceavtal	-9 801	-
Serviceavtal hiss	-26 881	-16 992
	-258 119	**-192 028**

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Not 4 Reparationer		
Hyreslägenheter	-	-969
Bostadsrättslägenheter	-	-72 000
Lokaler	-2 251	-2 214
Gemensamma utrymmen	-	-72 947
Portar	-40 494	-34 290
Lås	-20 684	-9 414
Trapphus	-	-12 669
Tvättstuga	-10 848	-1 470
VVS	-34 910	-161 605
Värmeanläggning	-	-3 606
Ventilation	-45 577	-27 133
Elinstallationer	-11 768	-190 871
Hiss	-18 538	-38 967
Fönster	-	-3 550
Tak	-	-1 969
Fasad	-	-96 990
Markytor, gård	-14 783	-63 987
Lekplats	-	-43 888
Garage och p-platser	-9 142	-71 275
Vattenskada	-6 231	-8 788
Skadegörelse	-8 401	-11 934
	-223 627	**-930 536**

Not 5 Planerat underhåll		
Gemensamma utrymmen	-31 530	-
Portar	-50 220	-
Vind	-	-10 958
VVS	-86 467	-
Ventilation	-	-2 656
Balkonger	-	-74 250
Hårdgjorda markytor	-933 484	-
Planteringar	-	-3 805
	-1 101 701	**-91 669**

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	-255 942	-204 132
Värmekostnader	-689 904	-673 714
Vattenkostnader	-96 810	-90 488
Sophämtning	-98 884	-102 897
Grovsopor	-14 936	-11 718
	-1 156 476	**-1 082 949**

Not 7 Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-210 637	-207 349
Kabel-TV	-15 080	-14 835
Bredband/telefoni/fiber	-	-388
	-225 717	**-222 572**

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*
Not 9 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	-3 529	-7 931
Förbrukningsmaterial	-17 306	-13 888
Frakter och transporter	-	-10
Kreditupplysningar	-1 450	-200
Påminnelser/krav	-1 620	-2 210
Överlåtelseavgifter	-6 108	-2 800
Pantsättningsavgifter	-9 590	-3 914
Trycksaker	-4 060	-
Datakommunikation	-482	-129
Porto	-4 519	-1 256
Avgifter för juridiska åtgärder	-5 094	-4 250
Revisionsarvode	-16 640	-17 141
Medlems- och styrelsemöten	-13 925	-31 094
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-102 616	-140 623
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-4 407	-16 458
Teknisk förvaltning enligt avtal	-81 128	-41 140
Teknisk förvaltning utöver avtal	-5 641	-18 325
Juridiska kostnader	-36 565	-89 124
Konsultarvoden	-	-10 044
Bankkostnader	-7 521	-3 603
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-5 638	-5 553
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-3 754	-1 489
	-331 591	**-411 182**

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	-837 507	-833 077
	-837 507	**-833 077**

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter		
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	528	5 317
Intäktsränta skattekontot	-	109
	528	**5 426**

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader		
Räntekostnader, långfristiga skulder	-926 675	-1 078 044
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-538	-402
	-927 213	**-1 078 446**

	2018-12-31	*2017-12-31*
Not 13 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början		
Byggnader	47 242 160	47 242 160
Fastighetsförbättringar	6 775 830	6 775 830
Ventilation	2 747 630	2 747 630
Stammar, relining	1 456 698	1 456 698
Takförbättring	1 061 788	1 061 788
Trapphus	784 375	784 375
Mark	48 207 840	48 207 840
-Nyanskaffningar		
Entréportar	177 234	-
Vid årets slut	**108 453 555**	**108 276 321**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-7 943 816	-7 110 739
-Årets avskrivning	-837 507	-833 077
Vid årets slut	**-8 781 323**	**-7 943 816**
Redovisat värde vid årets slut	**99 672 232**	**100 332 505**
Varav mark	48 207 840	48 207 840

Not 14 Kortfristiga fordringar		
Avräkning för skatter och avgifter	12 668	217 783
Andra kortfristiga fordringar	-	5 947
	12 668	**223 730**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	97 399	90 522
Upplupna intäkter	23 300	-
	120 699	**90 522**

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Not 16 Kassa och bank		
Handelsbanken	3 166 254	2 225 047
Handelsbanken	2 453 190	2 453 190
	5 619 444	**4 678 237**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	*Räntesats*	*Villkorsändringsdag*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Handelsbanken 590379	3,92%	2020-09-30	11 250 000	11 370 000
Handelsbanken 117117	0,95%	2019-03-04	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken 887502	1,05%	2019-01-03	12 000 000	12 000 000
			36 250 000	**36 370 000**

Föreningen amorterar årligen 120 000 kr varför denna del anses vara en kortfristig låneskuld.

	2018-12-31	*2017-12-31*
Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	**37 000 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt	413 535	412 325
Betald F-skatt	-394 372	-390 434
	19 163	**21 891**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto moms	137 229	128 630
Övriga kortfristiga skulder	14 433	14 433
	151 662	**143 063**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 713	57 017
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	335 981	339 193
Restbelopp hyror- och avgifter	-	-4
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	125 893	133 014
	521 587	**549 220**

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m^2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m^2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi eller verksamhet.

Underskrifter

Stockholm 10 / juni maj 2019

Marie Grafström
Ordförande

Anders Fröse
Ledamot

Erik Garsten
Ledamot

Ellen Setréus
Ledamot

Erica Tomaszewski
Ledamot

Sarah Alborzi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 11 / juni maj 2019

Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11, org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-06-11



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Styrelsen informerar

Underhåll och reparationer

Styrelsen har under 2018 fortsatt arbetet med att försöka hitta läckaget på gården vilket har inneburit uppgrävningar av planteringar och plattor samt tätningar. Vi har ett par gånger trotts problemet har varit löst men har tyvärr fått nya rapporter om att vattnet hittar en väg och tar sig ner i bowlingen på ett eller annat sätt. Arbetet fortsätter!

Styrelsen har ersatt entrépartier i A och B huset med nya som ser ut som de som föreningen hade tidigare. Vi tycker att resultatet blev väldigt fint och planerar även byte av inre partier.

En pump i källaren har bytts ut, den var gammal och pumpade för fort vilket i sin tur ledde till spruckna rör då och då. Förhoppningsvis kommer föreningen att slippa både spruckna rör och oplanerade vattenavstängningar i framtiden.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har organiserat två trädgårdsdagar, en halloweenaktivitet och en adventsaktivitet.

Styrelsen och Trädgårdsgruppen har tillsammans med företaget Grönska tagit ner och planerat växter, arbetet påbörjades 2018 och fortsätter nu under 2019.

Ekonomi och förvaltning

Under 2018 har styrelsen arbetat med att ta in offerter från flera olika banker för att se om föreningen kunde sänka räntekostnader. Resultatet blev att föreningen stannade med Handelsbanken och fick en räntesänkning.

Restate och BK genomgick en viss omorganisation och för föreningens del betydde det att nya avtal skrevs där vissa tjänster som tidigare ingick nu köps in vid behov.

Övrigt

Ett brandskyddsarbete inleddes tillsammans med Anticimex som innebär att de en gång per år gör en brandskyddsinspektion och rapporterar till styrelsen genom ett webbaserat datasystem. Styrelsen har dessutom anlitat BK som gör månatliga inspektioner och rapporterar avvikelser men också åtgärder i samma system. föreningen kan på så sätt hålla koll på att miljön är så brandsäker som möjligt.

Arbetet med att ta fram en fungerande underhållsplan fortsatte under 2018 och även detta arbete närmar sig sitt avslut nu under 2019.

Styrelsen påbörjade utformningen av en garagepolicy som beräknas vara klar någon gång under 2019.

Föreningen har utfört reparationer för 223 627 kr, underhåll för 1 101 701 kr under det gångna året.

Utfört underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Övervakningssystem installerad	2014	

Årets utförda underhåll/åtgärder	*Kommentar*
Gårdsrenovering	Lagning av ytskikt
Entrépartier	

Planerat underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*

Övervakningssystem installerad	2014	
Nya dörrar med dörröppningsfunktion via dosor		2015
Dränering delar av gård	2015	
Belysning innergård		2017
Byte av gungställning och leksakslåda	2017	
Målning		2016
Byte av horisontella stammar		2014
Relining		2015
Byte av utvalda fönster och balkongdörrar A och B-huset		2017
Dörrar och dörrpartier C-huset	2017	

Samtliga kvarvarande originalbadrum	2014
Byte av pump i undercentral	2014
Byte av pump och pumpgrop undercentral	2017
Byte av ventilationssystem i fastighet	2014

Byggnad A,B och C

Ommålning	2016
Byte till energisnål belysning	2016

Arbete med ventilations- och värmefrågor pågår sedan några år tillbaka med mål att förbättra komfort samt sänka elförbrukningen.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens samman-sättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningsvald revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:

RESTATE

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se
www.restate.se