

Årsredovisning 2019

BRF GJUTAREN 16 716418-6434

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-01-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf. Gjutaren 16 på adressen Birkagatan 28 / Tomtebogatan 7 i Stockholm. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 351 kvm och 4 lokaler om 510 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Anfelt, Martin	Ordförande
Dellby, Karin	Sekreterare
Bjerlov, Maximillian	Kassör (avgick och ersattes av Victoria Morén maj - november 2019 då hon i sin tur avgick)
Mukkavaara, Maja	Ledamot (kassör december 2019 -)
Åkerström, Mikael	Ledamot (avgick december 2019)
Hjalmers, Robert	Ledamot (oktober 2019 -)
Lindgren, Olle	Suppleant (avgick september 2019)
Enåsen Due-Pedersen, Sandra	Suppleant

Valberedning

Antemar, Gudrun
Atteroth, Daniel

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mandel, Rasmus	Auktoriserad revisor
Thorell, Cecilia	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Extra föreningsstämma hölls 2019-10-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	NABO fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK inklusive rensning av kanalerna.

Alla lås, förutom de till lägenheterna, byttes ut.

Nytt golv lades i källarentrén.

Hiss B fick sin manuella innergrind automatiserad pga. nya lagkrav.

Hyresavtalet med RedWolf sades upp. Ny hyresgäst från 1/1-20 är Robela Lux AB.

Miljöförvaltningen utövade tillsyn av fastighetens egenkontroll. Efter åtgärder för att höja VVC-temperaturen godkändes föreningen.

Ett nytt städföretag, Inspira AB, anlätades efter att det tidigare företaget gravt misskött städningen.

På gårdsmurens krön byggdes plåten ut för att bättre skydda muren mot fuktproblem.

Nya takfönster monterades i lägenhet 1501 (28A).

Föreningens lån lades om från Handelsbanken till Swedbank pga. förmånligare villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 488	1 532	1 555
Resultat efter fin. poster	-105	-308	196
Soliditet, %	93	93	94
Yttre fond	2 900	2 597	2 460
Taxeringsvärde	101 235	74 026	74 026
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	348	377	387
Lån per kvm bostadsyta, kr	638	638	638
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,10	1,09
Belåningsgrad, %	5,61	5,56	5,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	16 325	-	-	16 325
Upplåtelseavgifter	8 822	-	-	8 822
Fond, yttre underhåll	2 597	-	304	2 900
Balanserat resultat	-828	-308	-304	-1 439
Årets resultat	-308	308	-105	-105
Eget kapital	26 608	0	-105	26 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-1 543

Balanserat resultat	-1 135
Reservering yttre underhållsfond	-304
Årets resultat	-105
Totalt	-1 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

-1 543

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

20200429.01.2.005764

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 488	1 532
Rörelseintäkter		14	14
Summa rörelseintäkter		1 502	1 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 191	-1 529
Övriga externa kostnader	8	-171	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222	-230
Summa rörelsekostnader		-1 585	-1 838
Rörelseresultat		-82	-291
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22	-17
Summa finansiella poster		-22	-17
Resultat efter finansiella poster		-105	-308
Årets resultat		-105	-308

20200429.01.2.005765

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 754	26 967
Maskiner och inventarier	11	80	88
Summa materiella anläggningstillgångar		26 833	27 055
Summa anläggningstillgångar		26 833	27 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	18
Övriga fordringar	12	10	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68	42
Summa kortfristiga fordringar		104	83
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 463	1 459
Summa kassa och bank		1 463	1 459
Summa omsättningstillgångar		1 567	1 542
Summa tillgångar		28 400	28 597

20200429:01.2.005766

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 147	25 147
Fond för yttre underhåll		2 900	2 597
Summa bundet eget kapital		28 047	27 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 439	-828
Årets resultat		-105	-308
Summa fritt eget kapital		-1 543	-1 135
Summa eget kapital		26 504	26 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		1 500	1 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171	77
Övriga kortfristiga skulder		20	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	205	393
Summa kortfristiga skulder		396	489
Summa eget kapital och skulder		28 400	28 597

20200429.01.2.005767

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gjutaren 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	598	579
Årsavgifter, bostäder	819	887
Övriga intäkter	85	80
Summa	1 502	1 546

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	25	24
Fastighetsskötsel	44	40
Snöskottning	8	3
Städning	51	53
Trädgårdsarbete	5	0
Övrigt	35	2
Summa	169	121

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	347	379
Summa	347	379

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Utbyte av luftbehandlingsaggregat	0	363
Summa	0	363

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	114	115
Sophämtning	53	53
Uppvärmning	258	263
Vatten	55	57
Summa	479	488

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	41	38
Fastighetsförsäkringar	37	36
Fastighetsskatt	94	80
Kabel-TV	24	23
Summa	196	178

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	39	34
Konsultkostnader	68	0
Revisionsarvoden	25	25
Övriga förvaltningskostnader	39	18
Summa	171	79

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22	17
Summa	22	17

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 814	30 814
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 814	30 814
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 847	-3 627
Årets avskrivning	-213	-221
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 061	-3 847
Utgående restvärde enligt plan	26 754	26 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 107</i>	<i>5 107</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 962	29 646
Taxeringsvärde mark	66 273	44 380
Summa	101 235	74 026

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133	133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133	133
Ingående ackumulerad avskrivning	-44	-35
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-53	-44
Utgående restvärde enligt plan	80	88

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	2	15
Skattekonto	9	9
Summa	10	23

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	13	3
Fastighetsskötsel	9	0
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	10	3
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14
Summa	68	42

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2019-01-03	1,10 %		1 500
Swedbank	2021-06-23	1,04 %	1 500	
Summa			1 500	1 500

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	11	15
Förutbetalda avgifter/hyror	107	124
Städning	0	4
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	3	0
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	216
Summa	205	393

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	43 159	43 159
Summa	43 159	43 159

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Nya takfönster skall monteras i lägenhet 1502 (28A). I samma lägenhet förstärks fuktskadat golvbjälklag i samband med terrassbygge. Extra rensluckor monteras i de två lägenheter där man vid OVK inte kommit åt att rensa kanalerna. Spaltventiler monteras i lägenheter med brister i luftintag. Radonmätning utfördes i utvalda lägenheter. Fasadrenovering planeras för ytan mot Tomtebogatan 5. Målning av fönsterkarmar mot gården planeras. Renovering av hissen i A-uppgången beräknas ske år 2020 eller 2021.

Underskrifter

Steenholm, 2020 - 04 - 23

Ort och datum

M. Anfelt
Anfelt Martin
Ordförande

K. Dellby
Dellby Karin
Sekreterare

M. Mukkavaara
Mukkavaara Maja
Kassör

R. Hjalms
Robert Hjalms
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 23

Mandel Rasmus
Mandel Rasmus
Auktoriserad revisor

C. Thorell
Thorell Cecilia
Internrevisor

Revisionsberättelse

till årsstämma i

BRF Gjutaren 16

Orgnr 716418-6434

I min egenskap av vald internrevisor för räkenskapsåret 2019 har jag granskat styrelsens förvaltning av föreningens verksamhet samt fastighetens drift. För detta ändamål har jag haft tillgång till protokoll, underhållsplan, likvidplan samt relevant ekonomisk information för perioden. Jag har granskat väsentliga beslut och åtgärder för att kunna bedöma att styrelsen handlat i linje med föreningens stadgar samt övriga regler och lagar.

Protokoll och andra handlingar är i god ordning och styrelsen har utfört ett gott arbete.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-23



Cecilia Thorell

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Gjutaren 16**
Org.nr. 716418-6434

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 16 för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren 16 för år 2019-01-01— 2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

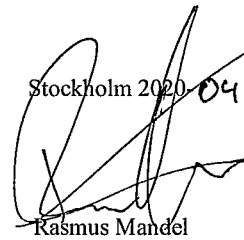
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-23



Rasmus Mandel
Auktoriserad revisor