

Årsredovisning för  
**Brf Gjuteriet 1 Stockholm**  
716422-0852

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 i Stockholm (716422-0852) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fridhemsgatan 8 (F8) samt Pontonjärgatan 38 (P38). Huset byggdes år 1926 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	3236
4	lägenheter, hyresrätt	226
3	lokaler, hyresrätt	306

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser för bilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har även ett så kallat "trygghetspaket för flerfamiljshus" via Anticimex.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-15. På stämman deltog 27 medlemmar, vilka representerande 14 bostadsrätter. På stämman behandlades en motion rörande möjligheten till att installera elektroniska lås på lägenheternas ytterdörrar. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utreda medlemmarnas intresse i frågan som vägledning för vidare beslut.

Styrelsen har utgjorts av:

Andreas Klang	Ordförande
Rainer Thor	Ledamot
Margareta af Sandeberg	Ledamot
Göran Olsson	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot
Stefan Persson	Sekreterare (Suppleant)
Alexander Eidberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Ygberg och Per Ström, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Eva Helmerud samt Polly Hussein.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2011	Trapphusrenovering, nya elstigare, gruppanslutning bredband, byte av låssystem och entréportar, balkongprojekt mot innergård
2012	Ny avisningsanläggning för tak och stuprör
2014	Målning av staket, förbättringsmålning av hissar och trapphus. Stamspolning
2015	Plåtarbeten för förbättrad takavvattning, förbättrad trapphusbelysning på Pontonjärgatan, remostats- och reglerventilbyte för golvvärmen till vindsägenheterna, målning av cykelpergola vid Fridhemsgatan
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare. Kompletterande brandsläcksutrustning och utrymningsskyltning. Underhåll av takavisningsanläggning.
2018	Utbytt golvvärme från vattenburen till elektrisk i lgh 56 pga tidigare vattenläckage.
2019	Renovering del av källarlokal. Dränering del av husgrund (P38). Ny huvudbrytare (inkommande vatten) samt kompletterande elektrisk brytare i pannrummet. Förbättringsmålning av golv och väggar i källarkorridor.

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Styrelsen planerar inga avgiftsjusteringar under 2020.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Reparationer och underhåll

Två oförutsedda vattenskadorna uppdagades och åtgärdades i fastigheten under året. Skadorna täcktes inte av föreningens försäkring.

Ett vattenläckage, orsakat av snösmältning på taket, påverkade i mindre omfattning en lägenhet (P38).

En vattengenomträngning i husgrunden, påverkade föreningens hyreslokal i källaren. Den del av lokalen som idag fungerar som kontorsutrymme totalrenoverades. Husgrunden (utmed P38) som ansluter till lokalen dränerades om. I samband med lokalrenoveringen beslutade styrelsen att byta ut huvudbrytaren för inkommande vatten samt komplettera avstängningsventilen med en elektrisk brytare i föreningens pannrum. Styrelsen beslutade samtidigt att måla om källarkorridorerna som leder till tvättstugan.

Under året åtgärdades en mindre sprickbildning i golvet på våningsplan 5 i trapphus P38.

SBA-systematiskt brandskyddsarbete (Godkänt (G)), hissbesiktning (G), sotning av öppna spisar (G), radonkontroll (G), OVK av system F/FTX (G) utfördes under året. Även OVK av fastighetens självdragssystem godkändes. Stamspolning utfördes. En filmning av stammarna resulterade i att två mindre avvikelser identifierades. Styrelsen bevakar avvikelsernas åtgärdsbehov.

I samband med den årliga fastighetsbesiktningen upprättade styrelsen en underhållsplan. Underhållsplanen kommer framgent vara vägledande i förvaltningsfrågor som berör föreningens fastighet och ekonomi. Då fastighetsbesiktningen gav upphov till tveksamhet kring yttertakets status genomfördes en kontrollbesiktning för att få ytterligare klarhet i frågan. Med det som utgångspunkt beslutade styrelsen sedan att yttertaget ska bytas ut.

### **Planerade underhålls- och investeringsåtgärder**

En upphandling avseende takrenovering är planerad till 2020. Takprojektet kan komma att omfatta underhållsåtgärder av takterasser, takfönster i vindsvåningar, trätrall på kungsbalkonger samt dörrar på vädringsbalkonger. Styrelsen planerar att finansiera projektet med likvida medel från föreningens kassa. En deklaration gällande fastighetens energiprestanda är planerad till våren 2020.

### **Ekonomi**

Årets resultat är negativt främst beroende på renoveringskostnader (-919 512) som kan härledas till åtgärderna av fuktskadan i föreningens källarlokal. Underhållsplanen (-46 250), stamspolningen/filmningen (-50 718) och egenkontrollerna belastar också resultatet liksom en reparationskostnad (-85 350) från 2018 (ref. Årsredovisning 2018).

### **Framtida utveckling**

Styrelsen bedömer att föreningen kommer att ha en fortsatt mycket god ekonomi framöver. Föreningens kassa kommer att minska i samband med att yttertaget åtgärdas. Investeringen kommer å andra sidan öka värdet på fastigheten.

### **Övrigt**

Ett nytt elavtal (Mälarenergi) samt ett städavtal (Ren standard) tecknades under året. Trädgårdsskötseln på innergården och ut mot gatan omfattade löpande insatser. Arbetet med att skapa livskraftig växtlighet fortsätter under 2020. Klottersanering utfördes vid två tillfällen. Styrelsen utredde medlemmarnas intresse av elektroniska lås och beslöt att tillsvidare inte tillåta sådan installation på ytterdörrarna. Föreningens medlemmar genomförde under hösten en gemensam gårds- och inomhusstädning. En julfest arrangerades för medlemmarna i december i enlighet med traditionen.

Under året har 3 stycken bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris på 83 535 kr/kvm. Genomsnittspriset tidigare år har uppgått till 2018: 85 919 kr/kvm, 2017: 108 934 kr/kvm, 2016: 82 730 kr/kvm, samt 2015: 73 654 kr/kvm.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.

### **Förvaltning**

#### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen har överlåtit (2019-06-17) hanteringen av pantbrev till den ekonomiska förvaltaren på Fastighetsägarna. Förvaltaren har åtagit sig ansvaret att tillsvidare föra föreningens medlems- och lägenhetsförteckning. Fullmakten för uppdraget hålls aktuell och uppdaterad av två ordinarie styrelseledamöter.

#### **Fastighetsförvaltning**

Föreningens fastighetsskötsel har under året överlåtits till Storholmen Förvaltning AB. Styrelsen ser över möjligheten att överlåta den tekniska- och driftansvariga förvaltningen till Storholmen eller annan leverantör.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 087	1 965	1837	2038
Resultat efter fin. poster (tkr)	-934	103	-318	206
Soliditet (%)	98,1	98	98	98

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 369 475	15 633 997	212 208	-8 472 257	105 810	26 849 233
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			56 000	-56 000		
Balanseras i ny räkning				105 810	-105 810	
Årets resultat					-934 313	-934 313
Belopp vid årets utgång	<u>19 369 475</u>	<u>15 633 997</u>	<u>268 208</u>	<u>-8 422 447</u>	<u>-934 313</u>	<u>25 914 920</u>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-8 422 447
Årets resultat	-934 312
Totalt	<u>-9 356 759</u>
Avsättning till yttre fond	56 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-9 412 759</u>
Summa	<u>-9 356 759</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 086 575	1 964 879
Övriga rörelseintäkter	3	420	30 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 086 995</b>	<b>1 995 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 344 458	-1 273 636
Övriga externa kostnader		-71 614	-16 673
Personalkostnader och arvoden	5	-117 900	-118 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 670	-499 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 037 642</b>	<b>-1 907 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-950 647</b>	<b>87 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 778	17 919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444	-3
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16 334</b>	<b>17 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-934 313</b>	<b>105 809</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-934 313</b>	<b>105 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-934 313</b>	<b>105 810</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	19 770 801	20 256 953
Inventarier, maskiner och installationer	7	49 161	66 679
Summa materiella anläggningstillgångar		19 819 962	20 323 632
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 819 962	20 323 632
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 301
Övriga fordringar		52 048	7 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 754	100 388
Summa kortfristiga fordringar		149 802	110 333
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		6 437 942	6 945 891
Summa kassa och bank		6 437 942	6 945 891
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 587 744	7 056 224
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 407 706	27 379 856

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 003 472	35 003 472
Fond för yttre underhåll		268 208	212 208
Summa bundet eget kapital		<u>35 271 680</u>	<u>35 215 680</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 422 447	-8 472 257
Årets resultat		-934 313	105 810
Summa fritt eget kapital		<u>-9 356 760</u>	<u>-8 366 447</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 914 920</u>	<u>26 849 233</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		226 447	171 931
Skatteskulder		3 565	7 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 774	351 179
Summa kortfristiga skulder		<u>492 786</u>	<u>530 623</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>26 407 706</u>	<u>27 379 856</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	1,5%
Ombyggnad	3,33-10%	3,33-10%
Maskiner	10-20%	10-20%
Markanläggning	20%	20%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 204 391	1 111 713
Hyror	879 628	852 028
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 556	1 138
	<b>2 086 575</b>	<b>1 964 879</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	29 834
Övrigt	420	840
<b>Summa</b>	<b>420</b>	<b>30 674</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	51 584	71 126
Städning	45 516	46 203
Tillsyn, besiktning, kontroller	36 742	25 461
Trädgårdsskötsel	33 894	24 280
Snöröjning	12 988	12 269
Sotning	3 652	-
Reparationer	257 187	50 011
El	56 330	87 625
Uppvärmning	396 463	397 249
Vatten	96 808	45 051
Sophämtning	61 282	73 485
Försäkringspremie	89 227	88 804
Fastighetsavgift bostäder	70 227	68 187
Fastighetsskatt lokaler	31 370	30 160
Övriga fastighetskostnader	24 059	19 356
Kabel-tv/Bredband/IT	110 001	129 511
Förvaltningsarvode ekonomi	91 827	89 461
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 176	-
Panter och överlåtelser	3 720	1 378
Juridiska åtgärder	5 764	-
Övriga externa tjänster	10 261	14 019
	<b>1 496 078</b>	<b>1 273 636</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	10 400	-
Lokaler	787 262	-
VA/Sanitet	50 718	-
	<b>2 344 458</b>	<b>1 273 636</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 344 458</b>	<b>1 273 636</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	27 900	28 300
	<u>117 900</u>	<u>118 300</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	10 458 882	10 458 882
-Ombyggnad	11 019 958	11 019 958
-Mark	7 813 067	7 813 067
-Markanläggning	633 882	633 882
	<u>29 925 789</u>	<u>29 925 789</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-9 668 836	-9 187 306
-Årets avskrivning enligt plan	-486 152	-481 530
	<u>-10 154 988</u>	<u>-9 668 836</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 770 801</b>	<b>20 256 953</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	39 325 000	39 449 000
Mark	95 812 000	60 567 000
	<u>135 137 000</u>	<u>100 016 000</u>
Bostäder	132 000 000	97 000 000
Lokaler	3 137 000	3 016 000
	<u>135 137 000</u>	<u>100 016 000</u>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	201 473	201 473
	<u>201 473</u>	<u>201 473</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-134 794	-117 273
-Årets avskrivning enligt plan	-17 518	-17 521
	<u>-152 312</u>	<u>-134 794</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 161</b>	<b>66 679</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	20 321	20 654
SBAB	4 889 795	4 873 060
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	1 527 826	2 052 177
<b>Summa</b>	<b>6 437 942</b>	<b>6 945 891</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

## Underskrifter

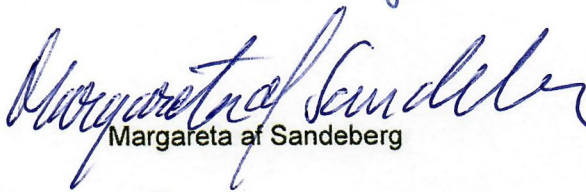
Stockholm 2020-04-17



Andreas Klang




Karin Andersson



Margareta af Sandeberg

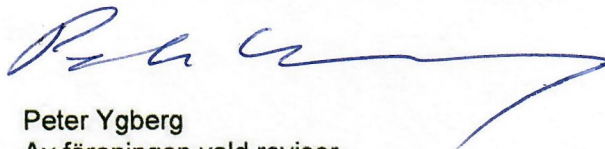


Göran Olsson



Rainer Thor

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-18



Peter Ygberg  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm  
Org. nr 716422-0852

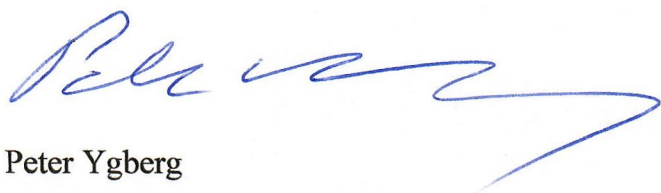
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-18



Peter Ygberg