

BRF Gjuteriet 1 i Stockholm

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Gjuteriet 1 Stockholm
716422-0852

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 i Stockholm (716422-0852) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fridhemsgatan 8 (F8) och Pontonjärgatan 38 (P38). Huset byggdes år 1926 och marken innehas med äganderätt. Fastigheten har tillmätts ett särskilt kulturhistoriskt värde av Stadsmuseet.

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.

Medlems- och lägenhetsförteckningen inklusive panthanteringen sköts, på uppdrag av föreningen, av Fastighetsägarna Service Stockholm AB (sedan 2019-06-17). Överlåtelseavgift om 2,5% av det gällande prisbasbeloppet betalas av köparen. Pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning uttas av bostadsrättshavaren med ett belopp motsvarande 10% av prisbasbeloppet per år (beslutat 2021-10-26).

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal för digital TV och bredband (1000 Mbit/s) genom Telenor/Ownit. Bredbandet bekostas av respektive hushåll genom ett separat tillägg på månadsavin utöver månadsavgiften. Föreningens hemsidaadress är www.gjuteriet1.se

Styrelsens sammansättning

Andreas Klang	Ordförande
Magnus Behrns	Ledamot
Margareta af Sandeberg	Ledamot
Christian Göritz	Ledamot (avgick hösten 2021)
Jakob Zigmund	Ledamot (Sekreterare)
Thomas Ekesäter	Suppleant
Mikael Palosari	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett. Revisorer har varit Peter Ygberg och Per Ström valda vid den ordinarie föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Fredrik Dietl samt Linda Ottosson.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 18 medlemmar, vilka representerade 18 bostadsrätter. På stämman avhandlades en proposition från styrelsen om att utöka föreningens stadgar (§8) för att kunna fatta beslut om införande av avgift för andrahandsuthyrning. Stämman godkände styrelsens förslag med en mindre justering. Förslaget avhandlades och godkändes därefter på en extrastämma (2021-08-25) tillsammans med den ordinarie föreningsstämmans justering. På extrastämman deltog 10 medlemmar, vilka representerade 10 bostadsrätter.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2006	Fasadrenovering
2011	Trapphusrenovering, nya elstigare, gruppanslutning bredband, byte av låssystem och entréportar, balkongprojekt mot innergård.
2014	Målning av staket, förbättringsmålning av hissar och trapphus.
2015	Förbättrad trapphusbelysning på Pontonjärgatan, remostats- och reglerventilbyte för golvvärmen till vindslägenheterna, målning av cykelpergola vid Fridhemsgatan
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare. Kompletterande brandsläcksutrustning och skyltning.
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) och kompletterande elektrisk brytare i pannrummet. Förbättringsmålning av golv och väggar i källarkorridor.
2021	Renovering av yttertak, terrasser och kungsbalkong (totalentreprenad). Ny takvärmeanläggning och installation av brandventil i takfot. Ny kombinerad rökgas- och uppstigningslucka (P38). Underhållsmålning av dörrar och fönster på kungsvåningen och vindsvåningen. Ny stolpbelysning i trädgården ut mot gatan (F8). Ny tvättmaskin.

Besiktningar, egenkontroller och statusutredningar

År	Aktivitet
2019	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), hissbesiktning, sotning av öppna spisar, radonkontroll, OVK av system F/FTX. OVK (2017) av självdragssystem (lgh 1-51) godkändes. Stamspolning/filmning utförd. Underhållsplan upprättad. Statusutredning yttertak. Årlig fastighetsbesiktning.
2020	Energideklaration. SBA samt hissbesiktning. Statusutredning av yttertak inkl. terrasser samt kungsbalkonger. Totalentreprenad upphandlad. Årlig fastighetsbesiktning.
2021	SBA samt hissbesiktning. Besiktning hållfasthet utanpåliggande balkonger (9) ut mot gatan (F8/P38). Garantibesiktning del av källarlokal. Årlig fastighetsbesiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

Året 2021 kan sammanfattas med omfattande fastighetsunderhåll och stora investeringsåtgärder.

Totalentreprenad – Takrenovering

Projektledarhuset AB fick under 2020 i uppdrag av föreningen att projektera, upphandla och projektleda föreningens takrenovering. DO Byggnadsplåtslageri AB anlätades som totalentreprenör.

Entreprenaden genomfördes (januari-juli 2021), slutbesiktades och godkändes i enlighet med upprättad tidplan. Styrelsen representerade föreningen på 11 byggmöten och 3 entreprenadbesiktningar under perioden.

Garantitiden för entreprenaden är 5 år vilken föreningen ansvarar för att kalla till (senast 2026-07-06). Garantitider m.m. för specifika material finns tillgängliga i entreprenadens kvalitetshandlingar.

Ekonomi

Entreprenaden kontrakterades till en fast summa om 6 562 500 kr varav 5 500 000 kr representerar åtgärder av yttertaket inkl. terrasserna och 1 062 500 kr representerar åtgärder av kungsbalkongen.

Med tillval av ny takvärmeanläggning (140 000 kr) och brandventil (106 250 kr) fastställdes entreprenadsumman inför byggstart till 6 808 750 kr. Styrelsen antog efter beslut en totalbudget om 7 500 000 kr. Efter färdigställandet summerades totalkostnaderna till 7 546 474 kr enligt nedan:

- 6 808 750 kr Renovering av yttertak, terrasser och kungsbalkong
- 595 429 kr Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA)
- 142 295 kr Övriga kostnader (projektledning, entreprenadbesiktningar m.m.)

Sammanfattning av takprojektets ingående åtgärder.**Yttertaget**

- Förstärkning av takpanel, ny underlagspapp och komplett byte av takplåt
- Nya tillträdes- och taksäkerhetsanordningar såsom gångbryggor, säkerhetsvajer, takstegar, snörasskydd m.m. Ny elektrisk och kombinerad rökgas- och uppstigningslucka (P38)
- Ny takventilation i taknock samt byte till nya takfönster totalt 11 st
- Ny takvärmearläggning samt nyinstallation av brandventil/luftspaltsventil (i takfot)

Terrasser

- Nya tät- och yttskikt. Ny isolering. Nya golvbrunnar och breddavlopp. Målning av räcken.

Kungsbalkongen

- Kompletter renovering. Stambyte värmerör (8x2) i konstruktionen. Tilläggsisolering. Tät-/yttskikt.
- Justering, komplettering och underhållsmålning av balkongräcket

Underhållsmålning i övrigt

- Räckena på utrymningsplattformarna
- Samtliga fönster och balkongdörrar på kungsvåningen och vindsvåningen

Sammanfattning av takprojektet - Projektledarhuset AB

"Entreprenaden har flutit på bra. Det har uppkommit en del ÅTA arbeten. Summan av ÅTA har uppgått till ca 10% av entreprenadsumman. I projekt liknande detta så är det vanligt med tillkommande kostnader på ca 5–15%. De största posterna har legat i följande arbeten:

- *Byte av värmerör i kungsbalkongen. Rören låg dolda i byggmästarfyllning och var ställvis rostangripna*
- *Tillkommande arbete med mer isolering och sanering i kungsbalkongens underliggande konstruktion*
- *Förstärkning av takpanel med plywood"*

Sammanfattning av takprojektet - Styrelsen, Brf Gjuteriet 1

"Entreprenören stod för en seriös leverans och levde upp till styrelsens förväntningar sett till kompetens, engagemang och ansvarstagande. Föreningens entreprenad påverkades inte av stigande inflation och kraftig prisuppgång på byggmaterial under 2021. Motsvarande entreprenad hade sannolikt fördyrats 20-30% om den hade upphandlats/kontrakterats under senare delen av 2021 som alternativ till 2020. De större ÅTA-arbetena var oförutsedda och kostnaderna rimliga. Som ett resultat av årets investeringsåtgärder har föreningen nu ett motståndskraftigt skalskydd i form av ett yttertak som förhoppningsvis kommer att hålla i 50 år – troligtvis fler år än så med rätt skötsel. Risken för vattenskador via taket har minimerats. Likaså risken för utbredd brandspridning i och med förebyggande brandventiler i takfoten och i takkupornas takfötter. Även genom stambytet av de rostangripna värmerörerna i kungsbalkongen undvek föreningen med säkerhet ett närtida vattenläckage som sannolikt hade resulterat i stora skadekostnader. Avslutningsvis så uppfyller entreprenadens bygginstallationer i övrigt gällande lagkrav och byggregler."

Ett urval av övriga underhållsåtgärder under året m.m.

Byte vertikal avloppstam i slits i samband med badrumsrenovering i lgh 1 på bottenvåningen.

- Avloppsstammen byttes ner igenom trossbotten till anslutande avloppstam placerad synligt uppe intill innetak i källarlokalen.

Hållfasthetsbesiktning av utanpåliggande balkonger (9st) ut mot gatan (F8/P38).

- En balkongplatta (lgh 45) fick nedslag på en mindre sprickbildning. Åtgärd planerad till 2022.

Reparation - oförutsedda skador

Försäkringsreglerad brandskada i badrum (lgh 28).

- Skadeärendet, som hanterades av föreningens försäkringsbolag, omfattade skadeutredning, sanering och återställning av badrumsinventarier. Föreningens självrisk uppgick till 9 500 kr. Åldersavdraget (15 665 kr) bekostades av den dåvarande bostadsrättshavaren.

Vattenskada i en av föreningens hyresrätter (lgh 12) efter misslyckat byte av radiatorventil.

- En underentreprenör till Storholmen Förvaltning tog fullt ansvar för skadan. Återställandet omfattade i huvudsak omslipning av stavparkettgolv i skadedrabbat utrymme.

Planerade underhålls- och investeringsåtgärder

Planerade aktiviteter omfattar utredning och eventuell åtgärd av ett större antal avstängningsventiler m.m. i källaren. OVK av det mekaniska ventilationssystemet (FTX) planeras att ske i slutet av 2022. Det sedan tidigare planerade underhållet av dörrarna på vädringsbalkongerna kan komma att skjutas på. Styrelsen utreder investeringsnyttan och potentialen i att införa s.k. "gemensam el" i huset. Styrelsen kan komma att kalla medlemmarna till en extrastämma med anledning av detta.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits varav ett dödsbo. Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 11 st. tillkommit samt 12 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 76 st.

Den gemensamma gårds- och inomhusstädningen ställdes in under hösten. Den traditionsenliga julfesten genomfördes i sedvanlig ordning i december.

Genomsnittligt bostadsrättspris (kr/kvm)

År	Brf Gjuteriet 1	Vasastan-Norm.	Östermalm	Södermalm	Kungsholmen
2021	108 131	113 726	111 785	99 095	99 705
2020	111 837	102 410	101 977	89 151	91 377

(Genomsnittspris i stadsdelar innanför tullarna är hämtade från mäklarstatistik.se)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Fastighetsskötsel och driftansvarig förvaltning har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Nyteckning av leverantörsavtal under året

- | | | |
|--|------------------------|------------|
| • Driftansvarig förvaltning (DAF) | Storholmen Förvaltning | 2021-04-01 |
| • Serviceavtal – Snöskottning på taket | DO Byggnadsplåtslageri | 2021-09-27 |
| • Serviceavtal – Takvärmeanläggning | Dimson | 2021-10-01 |

Ekonomi

Årets resultat (-7 548 043 kr) är starkt negativt främst på grund av föreningens stora investeringar i husets skalskydd och yttre bygginstallationer. Vi ingången av 2021 uppgick föreningens kassa till drygt 7,1MSEK. Finansieringen av takrenoveringens utgifter (7 546 474 kr) utgjordes till största del av kassan men ett banklån (3MSEK) togs för att säkra likviditeten under året. Föreningen var likt tidigare år skuldfri (inga lån) fram till att banklånet tecknades. Lånebeloppet kvarstod oförändrat vid utgången av 2021. Föreningens kassa uppgick likaså till drygt 3MSEK. Med hänsyn taget till övriga poster uppgick nettoskulden till ca 300.000SEK och det finns möjligheter att minska lånet under 2022-2023 som alternativ till att förvalta det.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Förväntad framtida utveckling

Takrenoveringens utgifter gjorde som väntat föreningens kassaflöde kraftigt negativt under 2021. I utbyte fick, och har nu, föreningen ett värdefullare hus, bättre rustat för väder och vind långt in i framtiden, tillika ett yttertak med reducerad risk för vattenläckage. Fastighetens underhållsbehov de närmaste åren förväntas vara av mindre omfattning. Årets negativa kassaflöde förväntas åter vara positivt 2022. Föreningens ekonomiska framtidsutsikt bedöms, likt tidigare verksamhetsår, som stabil. Styrelsen bedömer att föreningen inom en snar framtid åter kommer vara skuldfri.

Föreningen har fortfarande så kallade dolda värden i lägenheter som idag är hyresrätter. Avgiftsnivån är idag i balans med föreningens utgifter.

Avslutningsvis kommer styrelsearbetet, och förvaltningen i allmänhet, fortsatt utgå från målsättningen att göra Brf Gjuteriet 1 så attraktiv som möjligt - för dagens medlemmar såsom framtidens.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 139	2 135	2087	1965
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7 548	255	-934	103
Soliditet (%)	84,1	98	98	98
Lån/kvm (kr/kvm)	927	0	0	0
Avgift/kvm (kr/kvm)	373	373	373	343

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	324 208	-9 412 759	254 666	26 169 586
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			56 000	-56 000		
Balanseras i ny räkning				254 665	-254 666	
Årets resultat					-7 548 043	-7 548 043
Belopp vid årets utgång	19 369 475	15 633 997	380 208	-9 214 094	-7 548 043	18 621 543

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-9 214 094
Årets resultat	-7 548 043
Totalt	-16 762 137
Avsättning till yttre fond	56 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-16 818 137
Summa	-16 762 137

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 139 174	2 134 966
Övriga rörelseintäkter	3	16 085	2 505
Summa rörelseintäkter		<u>2 155 259</u>	<u>2 137 471</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-9 140 323	-1 272 903
Övriga externa kostnader		-36 479	-19 920
Personalkostnader och arvoden	5	-114 566	-114 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 543	-489 979
Summa rörelsekostnader		<u>-9 695 911</u>	<u>-1 897 474</u>
Rörelseresultat		<u>-7 540 652</u>	<u>239 997</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 751	14 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 142	-
Summa finansiella poster		<u>-7 391</u>	<u>14 669</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 548 043</u>	<u>254 666</u>
Resultat före skatt		<u>-7 548 043</u>	<u>254 666</u>
Årets resultat		<u>-7 548 043</u>	<u>254 666</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 888 567	19 286 966
Inventarier, maskiner och installationer	7	36 873	43 017
Summa materiella anläggningstillgångar		18 925 440	19 329 983
Summa anläggningstillgångar		18 925 440	19 329 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 436	-
Övriga fordringar		53 048	53 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 821	103 636
Summa kortfristiga fordringar		196 305	156 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 011 464	7 122 898
Summa kassa och bank		3 011 464	7 122 898
Summa omsättningstillgångar		3 207 769	7 279 582
SUMMA TILLGÅNGAR		22 133 209	26 609 565

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 003 472	35 003 472
Fond för yttre underhåll		380 208	324 208
Summa bundet eget kapital		35 383 680	35 327 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 214 094	-9 412 759
Årets resultat		-7 548 043	254 666
Summa fritt eget kapital		-16 762 137	-9 158 093
Summa eget kapital		18 621 543	26 169 587
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	3 000 000	-
Leverantörsskulder		108 619	97 545
Skatteskulder		7 747	6 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 300	336 216
Summa kortfristiga skulder		3 511 666	439 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 133 209	26 609 565

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 548 043	254 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	408 793	489 979
	-7 139 250	744 645
Betald skatt	1 530	2 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 137 720	747 297
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-39 621	-6 882
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	65 907	-55 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 111 434	684 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	-
Årets kassaflöde	-4 111 434	684 956
Likvida medel vid årets början	7 122 898	6 437 942
Likvida medel vid årets slut	3 011 464	7 122 898

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 20,6 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 parentes)

<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

	2021	2020
Årsavgifter	1 208 012	1 208 012
Hyror	918 576	916 643
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 586	10 311
	2 139 174	2 134 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	16 085	2 505
Summa	16 085	2 505

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	80 945	77 954
Städning	46 680	45 516
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 743	56 941
Trädgårdsskötsel	5 625	5 313
Snöröjning	1 875	-
Reparationer	175 049	28 138
El	96 768	56 472
Uppvärmning	432 759	368 960
Vatten	77 491	64 932
Sophämtning	72 466	62 996
Försäkringspremie	89 947	99 990
Självrisk	25 165	-
Fastighetsavgift bostäder	74 409	72 879
Fastighetsskatt lokaler	31 370	31 370
Övriga fastighetskostnader	36 716	14 042
Kabel-tv/Bredband/IT	120 925	120 059
Förvaltningsarvode ekonomi	96 926	93 861
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelse	6 843	18 034
Juridiska åtgärder	4 875	4 875
Övriga externa tjänster	12 683	11 321
	1 539 498	1 233 653
Underhåll		
Bostäder	6 391	-
Tvättstuga	50 064	-
Tak	7 544 370	39 250
	7 600 825	39 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 140 323	1 272 903

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	24 566	24 672
	114 566	114 672

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
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
	29 925 789	29 925 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 638 823	-10 154 988
-Årets avskrivning enligt plan	-398 399	-483 835
	-11 037 222	-10 638 823
Redovisat värde vid årets slut	18 888 567	19 286 966

Taxeringsvärde

Byggnader	39 325 000	39 325 000
Mark	95 812 000	95 812 000
	135 137 000	135 137 000
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	3 137 000	3 137 000
	135 137 000	135 137 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 473	201 473
	201 473	201 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 456	-152 312
-Årets avskrivning enligt plan	-6 144	-6 144
Vid årets slut	-164 600	-158 456
Redovisat värde vid årets slut	36 873	43 017

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	25 263	24 118
SBAB	2 514 148	4 904 465
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	472 053	2 194 315
Summa	3 011 464	7 122 898

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2021-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>
Stadshypotek	2022-04-30	0,85%	3 000 000	-	-
			3 000 000	-	-
Klassificering skulder till kredit institut					
Kortfristig skuld			3 000 000		-
Långfristig skuld			-		-
			3 000 000		-

Föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen.
Detta lån kvalificeras som kortfristig skuld till kreditinstitut.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 000 000	-
Summa ställda säkerheter	3 000 000	-

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

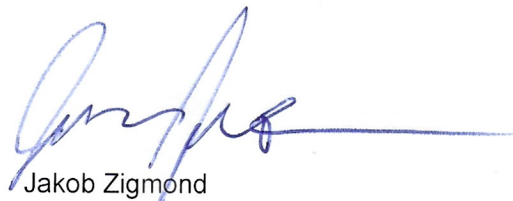
2022-01-24	Beskärning av almträdet ut mot gatan	Trädmästarna
2022-02-10	Fuktutredning utförd i del av hyreslokal	Källarlokalen
Nyteckning leverantörsavtal		
2022-01-12	Presto+ (SBA) Egenkontroller 4 ggr/år.	Presto Brandsäkerhet
2022-03-01	Gruppanslutning Digital TV (basutbud)	Telenor
2022-03-01	Gruppanslutning Bredband (1000 Mbit/s)	Ownit
Övriga uppdateringar		
2022-02-25	Hemsida uppfräschad	Kommunikation
2022-03-24	Brandskyddspolicy antagen	Styrdokument
2022-03-24	Policy-andrahandsuthyrning antagen	Styrdokument

Underskrifter

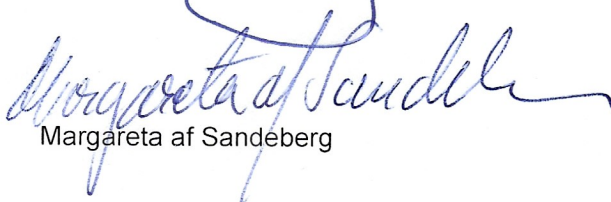
Stockholm 2022-04-20



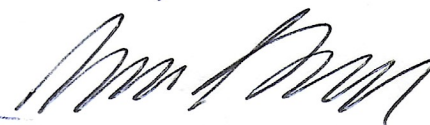
Andreas Klang



Jakob Zigmond

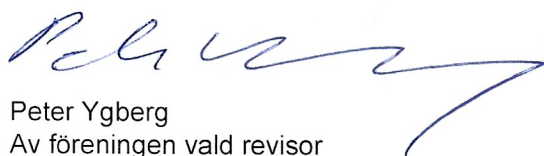


Margareta af Sandeberg



Magnus Behrns

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-23



Peter Ygberg
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

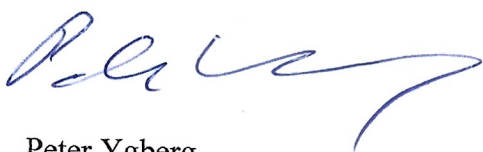
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ersättningskyldig 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 2022-04-23



Peter Ygberg



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.

— *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på era år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- Kortfristiga skulder är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.