

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1994-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet köptes 1999; Fastighetsbeteckning Gjutaren mindre 5 i Stockholms Kommun. Fastigheten är belägen på adressen Torsgatan 39.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadsytan utgörs av 1170 kvm lägenhetsyta och 366 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal.

Parkering/Garage

Föreningen har 5 parkeringsplatser avsedda för bilar samt 3 för mopeder/motorcyklar inomhus i fastighetens garage.

Utförda historiska underhåll

- 2000 Byte av vatten och avloppsstammar
- 2000 Nya el-stammar/el-ledningar
- 2000 Ny tvättmaskin och torkskåp
- 2002 Balkonger mot gården
- 2002 Nya element
- 2004 Takrenovering
- 2007 Renovering av tvättstuga
- 2009 Byte av fjärrvärmecentral
- 2010 Säkerhetsdörrar och postboxar i entrén
- 2010 Trapphus och hiss målades och fräschades upp
- 2012 Nytt gårdsbjällklag på mindre gård och nytt tätskikt på större gård
- 2012 Installation av fibernod samt fiber till samtliga lägenheter
- 2013 Rengörningsbehandling av marmorsten i trapphus
- 2013 Byggnation av fler vindsförråd
- 2016 Ombyggnation av hiss inkl. nya vajrar samt nödtelefon
- 2016 Inköp av en ny tvättmaskin (#1)
- 2016 Uppgradering av bredbandshastighet till 1000/1000 Mbit/s via Alltele (senare A3)
- 2017 Stamspolning/underhållsspolning av avloppsstammar och grenledningar till samtliga lägenheter, samlings- och serviceledningar i källare, tvättstuga och lokal
- 2017 Byte av avloppsstammar i källargolv
- 2017 Inköp av ny torktumlare
- 2018 Inköp av en ny tvättmaskin (#2)

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

- 2019 Installation av nya koddosor mot gård och gata.
- 2020 Byte av samtliga termostater på nuvarande radiatorer.
- 2020 Upplåtelse av fastighetens garage till föreningens medlemmar (5 parkeringsplatser för bil, 3 för moped/motorcykel samt cykelförvaring)

Planerade åtgärder:

- 2021 Byte av garageport
- 2021 Ny lamparmatur i garage
- 2021 Byggnation av gym i källaren.
- 2021 Digitalt bokningssystem till tvättstuga och gym.
- 2021-22 Initiering av tidigare planerad fönsterrenovering.
- 2021-22 Initiering av tidigare planerad takrenovering.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	30 st
Nyttillkomna medlemmar	5 st
Avgående medlemmar	10 st
Medlemmar vid årets utgång	25 st

Under året har 4 överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Per Öst	Ordförande
Cajsa Ahlinder	Kassör
Jonny Heving	Ledamot
Neja Mudrovcic	Ledamot
Katarina Lindh	Ledamot, avgång pga flytt

Johanna Karlsson Suppleant

Revisor

Carina Toresson Toresson Revision AB

Valberedning

Magnus Hällstén Sammankallande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit kontinuerliga digitala ”möten” pga rådande C19-pandemi.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 4 juni 2020.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 142 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 487 218	1 474 531	1 469 000	1 461 000
Resultat efter finansiella poster	-47 025	-23 893	98 000	-658 000
Soliditet (%)	70,13	68,48	69	69
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	372	372	372	372
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 692	5 111	5 111	5 111

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 040 000	3 812 250	823 680	-4 551 155
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			176 000	-176 000
Årets resultat				-47 025
Belopp vid årets utgång	14 040 000	3 812 250	999 680	-4 774 180

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 727 155
Årets resultat	-47 025
	<hr/>
	-4 774 180

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	176 000
Balanseras i ny räkning	-4 950 180
	<hr/>
	-4 774 180

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 487 218	1 474 531
Summa rörelseintäkter		1 487 218	1 474 531
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-970 342	-951 700
Styreksekostnader		-23 778	-11 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 296	-475 303
Summa rörelsekostnader		-1 469 416	-1 438 173
Rörelseresultat		17 802	36 358
Finansiella poster			
Räntekostnader		-64 827	-60 251
Summa finansiella poster		-64 827	-60 251
Resultat efter finansiella poster		-47 025	-23 893
Resultat före skatt		-47 025	-23 893
Årets resultat		-47 025	-23 893

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	15 609 020	16 014 920
Markanläggningar	5	2 430 592	2 491 048
Maskiner och inventarier	6	17 885	26 825
Summa materiella anläggningstillgångar		18 057 497	18 532 793

Summa anläggningstillgångar

18 057 497

18 532 793

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-38 818
Övriga fordringar		7 395	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 487	68 794
Summa kortfristiga fordringar		75 882	30 698

Kassa och bank

Kassa och bank		1 938 404	2 061 874
Summa kassa och bank		1 938 404	2 061 874

Summa omsättningstillgångar

2 014 286

2 092 572

SUMMA TILLGÅNGAR

20 071 783

20 625 365

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2020-12-31

2019-12-31

Not

17 852 250

17 852 250

999 680

823 680

18 851 930

18 675 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-4 727 155

-4 527 262

-47 025

-23 893

-4 774 180

-4 551 155

Summa eget kapital

14 077 750

14 124 775

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

0

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

5 490 000

5 980 000

34 730

58 622

36 210

34 130

303 825

344 777

129 268

83 061

5 994 033

6 500 590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 071 783

20 625 365

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Fastighetsförbättringar	20-33
Markanläggningar	50
Maskiner och inventarier	10

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska ett belopp om minst 0,3% av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	990 260	1 036 144
Avgift bostad	435 200	435 227
Hysesintäkter garage	56 031	0
Övriga intäkter	5 727	3 161
	<hr/> 1 487 218	<hr/> 1 474 532

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Reparation och underhåll	144 331	142 013
Snöskottning	5 562	11 919
Städning	28 747	26 156
Fastighetsel	25 572	27 165
Fjärrvärme	190 752	214 189
Vatten	24 203	24 339
Sophämtning	35 350	32 148
Fastighetsförsäkringar	29 696	28 567
Kabel-TV	34 591	32 586
Bredband	40 077	39 765
Förvaltningsarvode	112 270	114 246
Övriga driftskostnader	86 523	50 619
Fastighetsskatt	170 580	169 540
Revisionsarvode	15 499	15 725
Övriga administrativa kostnader	26 589	22 723
	<hr/> 970 342	<hr/> 951 700

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>25 279 994</u>	<u>25 279 994</u>
	Utgående anskaffningsvärden	25 279 994	25 279 994
	Ingående avskrivningar	-9 265 074	-8 859 174
	Årets avskrivningar	<u>-405 900</u>	<u>-405 900</u>
	Utgående avskrivningar	-9 670 974	-9 265 074
	Redovisat värde	<u>15 609 020</u>	<u>16 014 920</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	41 200 000	41 200 000
	Byggnader	<u>17 400 000</u>	<u>17 400 000</u>
		<u>58 600 000</u>	<u>58 600 000</u>
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>3 022 980</u>	<u>3 022 980</u>
	Utgående anskaffningsvärden	3 022 980	3 022 980
	Ingående avskrivningar	-531 932	-471 472
	Årets avskrivningar	<u>-60 456</u>	<u>-60 460</u>
	Utgående avskrivningar	-592 388	-531 932
	Redovisat värde	<u>2 430 592</u>	<u>2 491 048</u>
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>165 126</u>	<u>165 126</u>
	Utgående anskaffningsvärden	165 126	165 126
	Ingående avskrivningar	-138 301	-129 358
	Årets avskrivningar	<u>-8 940</u>	<u>-8 943</u>
	Utgående avskrivningar	-147 241	-138 301
	Redovisat värde	<u>17 885</u>	<u>26 825</u>
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank 0,790% 90 dgr	2 000 000	2 490 000
	Swedbank 0,786% 90 dgr	<u>3 490 000</u>	<u>3 490 000</u>
		<u>5 490 000</u>	<u>5 980 000</u>

Samtliga lån villkorsändras under 2021 (lika som 2020) varför de klassas som kortfristiga. Ingen amortering är planerad.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 865 000	11 865 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

NOTER

Per Öst

Cajsa Ahlinder

Jonny Heving

Neja Mudrovic

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Carina Toresson
Extern revisor