

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gjutaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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. 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Norrtälje Gjutaren ga:2. Föreningens andel är 75 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

##### Styrelsen

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Per Martin Norberg    | Ordförande  |
| Per Göran Lagerberg   | Sekreterare |
| Rolf Gunnar Embro     | Kassör      |
| Rolf Stefan Cronqvist | Ledamot     |
| Per Håkan Holgersson  | Ledamot     |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Eivor Anne-Marie Abrahamsson | Suppleant |
| Raija Sinikka Haglund        | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eivor Anne-Marie Abrahamsson, Rolf Stefan Cronqvist, Raija Sinikka Haglund, Per Göran Lagerberg och Per Martin Norberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Karin Hammarberg  
Bo Lidholm  
Leif Cegerblad

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Hammarbergs Revisionsbyrå

### Valberedning

Sten Lundberg  
Bengt Norling  
Eva Örnskär

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| GJUTAREN 2           | 1988    | Norrtälje |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.

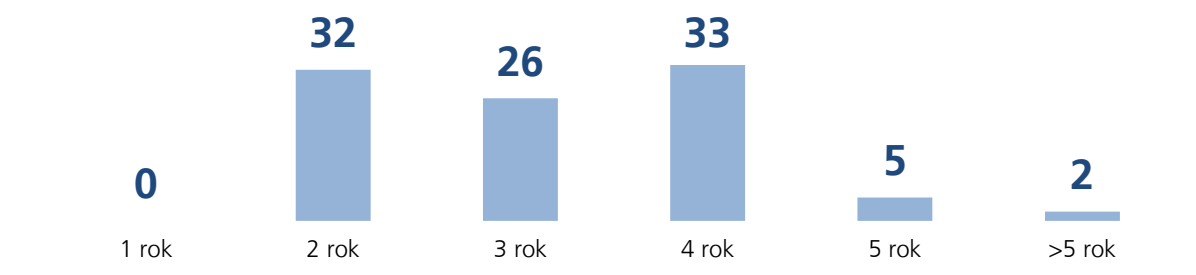
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 692 m<sup>2</sup>, varav 8 942 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 750 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna     | Yta                | Löptid |
|----------------------------|--------------------|--------|
| Förskola                   | 408 m <sup>2</sup> |        |
| Barnsjukgymnastik          | 172 m <sup>2</sup> |        |
| Expedition 4D-E            | 43 m <sup>2</sup>  |        |
| Dam- och Herrfrisör 8      | 68 m <sup>2</sup>  |        |
| Kontor 4B                  | 109 m <sup>2</sup> |        |
| Kontor 4D                  | 68 m <sup>2</sup>  |        |
| 23 st förråd för uthyrning | 302 m <sup>2</sup> |        |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| <b>Gemensamhetsutrymmen</b>    | <b>Kommentar</b>                   |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Garage                         | 65 platser                         |
| Parkering utomhus              | 62 platser varav 10 st gästplatser |
| 2 st förråd för hjulförvaring  | Vinter- och sommarhjul             |
| Cykelrum                       | 4 st                               |
| Medlemslokal/Bibliotek med kök | Rymmer 50 personer                 |
| Tvättstuga                     | 2 st                               |

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>                       | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                        |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Spolning av dränering.                        | 2018      | Dränering, oljeavskiljare hus 6.                        |
| Tätning av tak.                               | 2018      | Hus 4                                                   |
| Rep. garage                                   | 2018      | Undre garaget                                           |
| <b>Planerat underhåll</b>                     | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                        |
| Åtgärder efter kontroll av fall på garagegolv | 2018-2019 | Reparation av skadad betong och armering i bägge planen |
| Byte av belysningsarmatur i nedre garaget     | 2019      |                                                         |
| Takunderhåll                                  | 2020      | Bättringsmålning och reparation                         |
| Bättring av asfaltytor                        | 2020      |                                                         |
| OVK                                           | 2020      | Lägenheter och gemensamma                               |

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b>                   |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Sweax AB                            |
| Lägenhetsförteckning  | Egen regi                           |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hisservice            | Roslagens Hiss AB                   |
| Mini-masterservice    | Friska Fläktar AB                   |
| Garageportar          | Hörmann Svenska AB                  |
| Fastighetsnät         | Telia Sverige AB                    |
| Trappstädning         | Svalholms StädService HB            |

### **Övrig information**

Ett nytt 2 årigt avtal har tecknats med Sweax AB.

Under garagereparationen, som pågår juli och 3-4 månader framåt i övre garaget, hänvisas till temporära bilplatser utomhus på vår tomt.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat har kraftigt belastats av reparation i nedre garaget. Kostnaden har uppgått till ca 4,4 milj. Styrelsen föreslår att 3 milj ianspråkts av fonden för yttre underhåll då det kommer mer kostnader under 2019 som avser underhåll.

På så sätt behövs ingen extra avsättning under nästa år till fonden och resultatet bli i princip plus minus noll.

Under året togs ett nytt lån på 2 milj. för att klara likviditeten.

Under 2019, då övre garaget kommer att repareras, blir kostnaden lägre och är budgeterad till ca 1,9 milj.

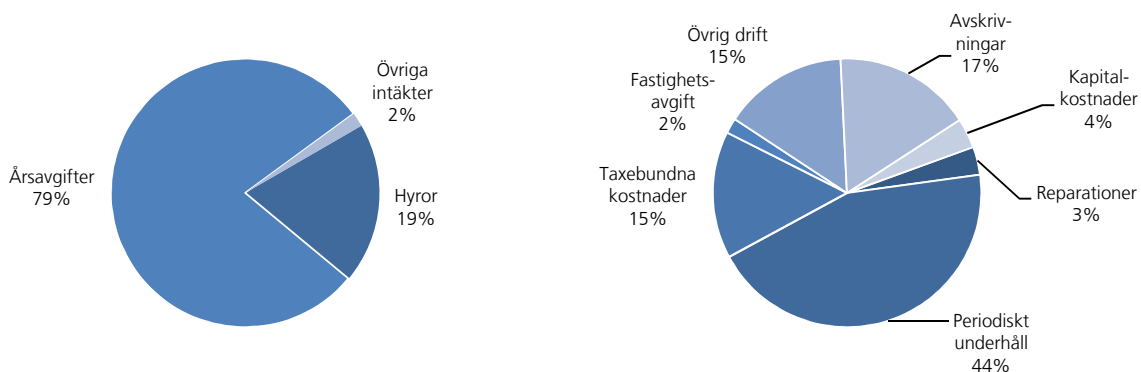
Under året har föreningen amorterat 1,2 milj. Den totala låneskulden är ca 50 milj. uppdelat på två lån, och under det kommande året är det planerat med fortsatt amortering på 1,2 milj.

Räntekostnaden har en betydande inverkan på föreningens totala ekonomi. Årets budget är baserad på en ränta på 0,9%, något högre än föregående år.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 269 419</b> | <b>1 929 978</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 7 396 785        | 7 268 150        |
| Finansiella intäkter                     | 127              | 120              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 22 739           |
| Ökning av långfristiga skulder           | 800 000          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 267 995          | 0                |
|                                          | <b>8 464 907</b> | <b>7 291 009</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 8 403 970        | 4 226 357        |
| Finansiella kostnader                    | 372 247          | 341 719          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 14 034           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 3 200 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 183 493          |
|                                          | <b>8 790 250</b> | <b>7 951 568</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>944 076</b>   | <b>1 269 419</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-325 343</b>  | <b>-660 559</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ikrafttagande av nya stadgar 2018-06-12.

Reparation av saltvattenskadad betong och armering samt lagt ny golvbeläggning som tätskikt.

Renspolat avlopps och dräneringsledningar samt oljeavskiljare för hus 6 efter garagereparationen. Vid rensningen av avloppsledningar från golvbrunnar skadades en ledning under det nylagda golvet, reparationen av skadan görs på entreprenörens räkning.

Bytt ut läckande takplåt runt takfönster lgh 213.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st  
Överlåtelser under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018   | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 653    | 653   | 744   | 764   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 436    | 426   | 412   | 415   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 625  | 5 536 | 5 894 | 6 251 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 23     | 20    | 19    | 20    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 68     | 66    | 70    | 61    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 51     | 50    | 48    | 42    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 35     | 32    | 86    | 105   |
| Soliditet (%)                            | 43     | 45    | 43    | 41    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -3 078 | 956   | 1 013 | 519   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 7 279  | 7 265 | 7 889 | 7 871 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 942 m<sup>2</sup> bostäder och 1 750 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 23 766 000                 | 0                        | 0                                                                      | 23 766 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 7 859 778                  | 348 483                  | -660 000                                                               | 8 171 295                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>31 625 778</b>          | <b>348 483</b>           | <b>-660 000</b>                                                        | <b>31 937 295</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 10 580 620                 | -348 483                 | 1 615 813                                                              | 9 313 291                  |
| Årets resultat                 | -3 123 686                 | -3 123 686               | -955 813                                                               | 955 813                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>7 456 934</b>           | <b>-3 472 169</b>        | <b>660 000</b>                                                         | <b>10 269 103</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>39 082 712</b>          | <b>-3 123 686</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>42 206 398</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | -3 123 686       |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 10 929 103       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -348 483         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>7 456 934</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 3 000 000         |
| <b>10 456 934</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018               | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                    |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 7 278 893          | 7 264 826         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 117 891            | 3 324             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>7 396 785</b>   | <b>7 268 150</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -7 959 746         | -3 852 989        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -257 224           | -222 959          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -187 000           | -150 408          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 744 382         | -1 744 382        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-10 148 352</b> | <b>-5 970 739</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-2 751 567</b>  | <b>1 297 412</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 127                | 120               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -372 247           | -341 719          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-372 120</b>    | <b>-341 599</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-3 123 686</b>  | <b>955 813</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-3 123 686</b>  | <b>955 813</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 89 640 790        | 91 376 487        |
| Inventarier                                    | Not 9  | 111 457           | 120 142           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>89 752 246</b> | <b>91 496 628</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>89 755 746</b> | <b>91 500 128</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 66                | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11 | 808 818           | 1 215 358         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>808 884</b>    | <b>1 215 358</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 159 291           | 64 126            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>159 291</b>    | <b>64 126</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>968 175</b>    | <b>1 279 484</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>90 723 921</b> | <b>92 779 612</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 23 766 000        | 23 766 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 7 859 778         | 8 171 295         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>31 625 778</b> | <b>31 937 295</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 10 580 620        | 9 313 291         |
| Årets resultat                                 |           | -3 123 686        | 955 813           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>7 456 934</b>  | <b>10 269 103</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>39 082 712</b> | <b>42 206 398</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 49 100 000        | 48 300 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>49 100 000</b> | <b>48 300 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 1 200 000         | 1 200 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 616 295           | 359 537           |
| Övriga skulder                                 |           | 8 448             | 11 108            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 716 465           | 702 569           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 541 209</b>  | <b>2 273 214</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>90 723 921</b> | <b>92 779 612</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018  | 2017  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 82 År | 82 År |
| Inventarier   | 20 År | 20 År |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 5 839 061        | 5 839 061        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 187 068          | 185 131          |
| Hyror lokaler              | 575 833          | 561 131          |
| Hyror parkering moms       | 3 950            | 3 950            |
| Hyror garage moms          | 3 468            | 3 468            |
| Hyror garage/parkering     | 8 046            | 0                |
| Hyror parkering            | 141 192          | 160 904          |
| Hyror garage               | 431 508          | 433 824          |
| Hyror förråd               | 60 978           | 51 444           |
| Hyror reklamplats          | 3 089            | 3 038            |
| Hyror carport              | 16 548           | 16 548           |
| Överlåtelse/pantsättning   | 8 167            | 6 340            |
| Öresutjämning              | -16              | -13              |
|                            | <b>7 278 893</b> | <b>7 264 826</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018           | 2017         |
|-----------------|----------------|--------------|
| Övriga intäkter | 117 891        | 3 324        |
|                 | <b>117 891</b> | <b>3 324</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 220 069          | 213 040          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 28 677           | 18 987           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 45 488           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 40 193           | 7 351            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 46 836           | 69 641           |
|              | Städning entreprenad                   | 151 706          | 136 059          |
|              | Sotning                                | 44 900           | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 121 397          |
|              | Hissbesiktning                         | 7 959            | 19 406           |
|              | Gård                                   | 31 632           | 9 517            |
|              | Serviceavtal                           | 131 810          | 124 394          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 7 298            | 3 977            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 10 010           | 11 099           |
|              | Brandskydd                             | 0                | 1 856            |
|              |                                        | <b>721 091</b>   | <b>782 210</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 18 324           | 0                |
|              | Brf Lägenheter                         | 0                | 13 454           |
|              | Lokaler                                | 0                | 12 570           |
|              | Förskola                               | 146 963          | 50 666           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 29 396           |
|              | Tvättstuga                             | 10 160           | 37 554           |
|              | Lås                                    | 0                | 251              |
|              | VVS                                    | 6 791            | 0                |
|              | Ventilation                            | 18 618           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 54 073           | 0                |
|              | Hiss                                   | 12 691           | 14 763           |
|              | Tak                                    | 30 219           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 53 610           | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 50 758           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 844              |
|              |                                        | <b>351 450</b>   | <b>210 256</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Ventilation                            | 0                | 1 025            |
|              | Hiss                                   | 0                | 588 522          |
|              | Tak                                    | 0                | 62 694           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 8 695            |
|              | Garage/parkering                       | 4 644 824        | 0                |
|              |                                        | <b>4 644 824</b> | <b>660 936</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 241 740          | 209 656          |
|              | Värme                                  | 727 480          | 710 344          |
|              | Vatten                                 | 545 874          | 535 224          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 82 805           | 113 676          |
|              | Grovsopor                              | 3 648            | 0                |
|              |                                        | <b>1 601 547</b> | <b>1 568 901</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 163 017          | 155 063          |
|              | Bredband                               | 285 182          | 285 143          |
|              |                                        | <b>448 199</b>   | <b>440 206</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>192 636</b>   | <b>190 480</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>7 959 746</b> | <b>3 852 989</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 12 940         | 9 005          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 19 368         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 694          | 5 622          |
|              | Hyresförluster                  | 0              | 60             |
|              | Övriga förluster                | 0              | 4 168          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 13 557         | 11 633         |
|              | Föreningskostnader              | 29 092         | 40 841         |
|              | Styrelseomkostnader             | 4 500          | 3 609          |
|              | Förvaltningsarvode              | 111 020        | 106 987        |
|              | Administration                  | 12 244         | 9 258          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 4 937          |
|              | Konsultarvode                   | 64 557         | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 7 620          | 7 470          |
|              |                                 | <b>257 224</b> | <b>222 959</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 156 419        | 134 487        |
|              | Sociala kostnader                        | 30 581         | 15 921         |
|              |                                          | <b>187 000</b> | <b>150 408</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 1 735 697        | 1 735 697        |
|              | Inventarier          | 8 685            | 8 685            |
|              |                      | <b>1 744 382</b> | <b>1 744 382</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                             | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|--------------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | 124 239 164        | 124 239 164        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                     | <b>124 239 164</b> | <b>124 239 164</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | -28 062 677        | -26 326 980        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                       | -1 735 697         | -1 735 697         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>               | <b>-29 798 374</b> | <b>-28 062 677</b> |
|              | <b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | -4 800 000         | -4 800 000         |
|              | <b>Utgående nedskrivning</b>                          | <b>-4 800 000</b>  | <b>-4 800 000</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>89 640 790</b>  | <b>91 376 487</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med            | 2 000 000          | 2 000 000          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                | 80 282 000         | 80 282 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                                   | 35 879 000         | 35 879 000         |
|              |                                                       | <b>116 161 000</b> | <b>116 161 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
|              | Bostäder                                              | 110 000 000        | 110 000 000        |
|              | Lokaler                                               | 6 161 000          | 6 161 000          |
|              |                                                       | <b>116 161 000</b> | <b>116 161 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 251 150           | 251 150           |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>251 150</b>    | <b>251 150</b>    |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -131 008          | -122 323          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -8 685            | -8 685            |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-139 693</b>   | <b>-131 008</b>   |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>111 457</b>    | <b>120 142</b>    |

|               |                                                |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                    |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 3 500             | 3 500             |                    |
|               |                                                | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |                    |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                    |
|               | Skattekonto                                    | 12 795            | 4 459             |                    |
|               | Skattefordran                                  | 3 450             | 5 606             |                    |
|               | Momsavräkning                                  | 7 788             | 0                 |                    |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 784 785           | 1 205 293         |                    |
|               |                                                | <b>808 818</b>    | <b>1 215 358</b>  |                    |
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |                    |
|               | Vid årets början                               | 8 171 295         | 3 592 585         |                    |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 348 483           | 348 483           |                    |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                 | 5 000 000         |                    |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | -660 000          | -769 773          |                    |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>7 859 778</b>  | <b>8 171 295</b>  |                    |
| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2018-12-31</b>                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Swedbank 0,790 %                               | 21 800 000        | 23 000 000        | Rörlig ränta       |
|               | Sparbanken 0,720 %                             | 26 500 000        | 26 500 000        | Rörlig ränta       |
|               | Sparbanken 0,830 %                             | 2 000 000         | 0                 | Rörlig ränta       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>50 300 000</b> | <b>49 500 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -1 200 000        | -1 200 000        |                    |
|               |                                                | <b>49 100 000</b> | <b>48 300 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 300 000 kr.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 100 073 000    | 100 073 000    |
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|               | Arvoden                                      | 155 176        | 109 760        |
|               | Sociala avgifter                             | 34 487         | 24 000         |
|               | Ränta                                        | 5 752          | 0              |
|               | Avgifter och hyror                           | 521 051        | 568 809        |
|               |                                              | <b>716 465</b> | <b>702 569</b> |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reparation av matarkabel för fastighetsel till hus 4E och 4D i dragbrunn utanför hus 4B, fuktgenomträngning i skarv.

Reparation av betong och armering samt läggande av membran som tätskikt på golv i övre garaget från den 1 juli 2019 och 3 till 4 månader framåt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 12/13 2019



Per Martin Norberg  
*Ordförande*



Per Göran Lagerberg  
*Sekreterare*



Rolf Gunnar Embro  
*Kassör*



Rolf Stefan Cronqvist  
*Ledamot*



Per Håkan Holgersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/12

2019



Karin Hammarberg  
*Extern revisor*



Bo Lidholm  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gjutaren

Org.nr 716420-1720

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

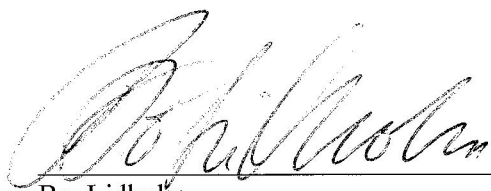
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 9/4 2019



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor



Bo Lidholm