

Årsredovisning för
Brf Gjutaren 11
769607-1773

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Föreningens ekonomi	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

~~E.I.~~ ~~EA~~
EG
MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gjutaren 11, 769607-1773 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

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 årsavgifter 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.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Det står mer om detta i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna höjdes med 1% fr.o.m 2017-07-01.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Marie Garfström	Ordförande
Sarah Alborzi	Ledamot
Ellen Setréus	Ledamot
Anders Fröse	Ledamot
Erik Garsten	Ledamot
Erica Tomaszewski	Ledamot
Inga Klarin	Suppleant
Tormod Langballe	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extrastämma. Information till medlemmar och hyresgäster har skett dels via Birkabladet samt dels via utskick.

Firmatecknare

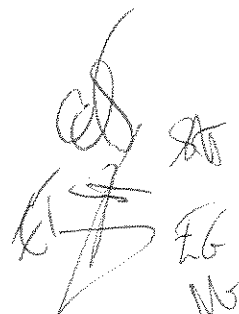
Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

Revisor

Revisor är Per Engzell, Engzell Revisionsbyrå AB.

Revisor suppleant

Ragnar Santesson, Winthers Revisionsbyrå

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including what appears to be a signature and the initials 'EG' and 'NB'.

Valberedning

Jesper Houghton
Karin Ahlzén (Sammankallande)

Stämmor

Oridinarie årsstämma hölls 12-06-2017.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brf Gjutaren 11	2004-06-01	Stockholms Kommun

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via IF Försäkringar.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1969.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7613 kvm , varav 3643 kvm avser lägenhetsyta.
2090 kvm avser lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kokvrå	24
1 rum och kök	3
3 rum och kök	19
5 rum och kök	9

Utfört underhåll

Se bifogad bilaga

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Markskötsel
EI
Vatten
Värme
Sophämtning

Leverantör

BroBålstaStädarna AB
BK Fastighetservice
Nordic Green Energy AB / Fortum Markets AB
Stockholm Vatten AB
Fortum Värme AB
Stockholm Vatten AB

Handwritten signatures and initials, including 'EI', 'EG', and 'M'.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52
Överlåtelse under året: 3
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Årets verksamhet

Styrelsen har under året fokuserat mycket på fastighetens underhåll.

Trädgården och grovsopor

Föreningens trädgårdsgrupp som på frivillig basis har valt att engagera sig i att hålla gården i skick samt hjälpa till med koordineringen av städdagar och gårdsfester har gjort ett fantastiskt jobb under året. Det har anordnats två trädgårdsdagar, Halloweenfirande samt adventsglögg då föreningen reste julgranen på gården.

Trädgårdsgruppen har också i uppdrag från Styrelsen fått möjlighet att komma med förslag på hur föreningen kan göra om gården till en ännu trivsammare plats. Det är ett stort arbete som förutom estetik även syftar till att skapa en trädgård som fyller olika medlemmars behov med lektyr, ännu bättre sällskapsytor mm.

Föreningen anordnar 4 grovsophämtningsdagar per år, en per kvartal då vi saknar ett grovsoporum i allmänna utrymmen. Detta innebär att medlemmar får ställa ut och sortera in sitt skräp på gården för att sedan bortforslas av vår förvaltare.

Lokaler och P-platser

Föreningens kommersiella lokaler samt alla parkeringsplatser är uthyrda. Idag är de kommersiella lokalerna uthyrda till följande verksamheter:

Förskolan Solägget
Birka Bowling
Svensk Bokhandel

Underhållsplan samt genomförda arbeten

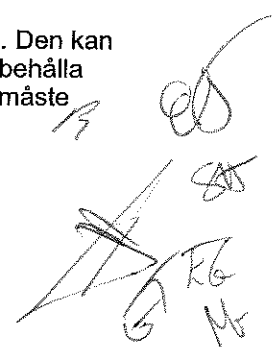
Under 2012 upprättade dåvarande styrelsen med hjälp av vår förvaltare en underhållsplan för de kommande tio åren. Underhållsplanen är ett levande dokument som varje styrelse ansvarar för att uppdatera varje år i nära samarbete med den tekniska förvaltaren. Därför har styrelsen valt att se över detta dokument på nytt då delar av fastighetens behov har ändrats. Ny underhållsplan kommer under 2018 och information sker via Birkabladet. Genomförda arbeten på fastigheten redovisas i bilaga 1.

Ekonomi

Föreningen visar i den löpande verksamheten under 2017, precis som föregående år, ett överskott. Överskottet beror huvudsakligen på lägre räntekostnader och högre hyresintäkter. Föreningens kassaflöde har även i år varit gott vilket har medfört att vi har haft reserver att tillgå för det löpande underhållet.

Styrelsen beslutade under året att genomföra en avgiftshöjning på 1%. Föreningen har under en lång tid undvikit avgiftshöjningar till förmån för medlemmarna men ser nu att behovet av ett sparande ökar. Detta medför att styrelsen för 2018 kan planera större renoveringar av fastigheten i enlighet med underhållsplanen.

Den hyreslägenhet som under 2016 frigjordes har fungerat väl som föreningens gästlägenhet. Den kan bokas av bostadsföreningens medlemmar och har varit väldigt populär. Föreningen avser att behålla den som en tillgång till dess att behovet av ett extra likviditetstillskott uppstår och lägenheten måste



avyttras. Lägenheten kan bokas veckovis och kostar 300 kr/natt.

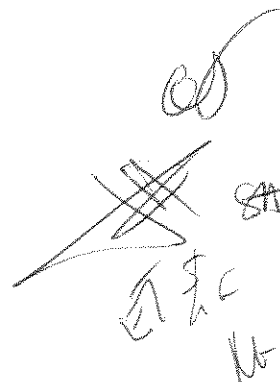
Extra föreningsstämma

Styrelsen lade fram ett förslag om stadgeändring i samband med föreningsstämman i juni. Stadgarna har reviderats och anpassats till den nya bostadsrättslagen. Det nya förslaget antogs på det extra föreningsstämma som ägde rum i november.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett plus på 215 362 kr, exklusive avskrivningar visar det ett plus på 1 048 439 kr.

↑

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner, including a large 'X' mark and some illegible text.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

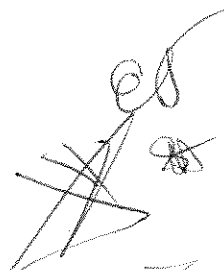
Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 7 613 kvm varav bostadsarealen är 3 643 kvm och lokalarealen är 2 090 kvm. Resterande yta avser garage, förråd och gemensamma utrymmen.

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	557	554	554
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 254	1 193	1 562
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	976	1 004	1 015
Balansomslutning	105 324 994	104 957 217	103 619 768
Resultat efter finansiella poster:	215 362	-965 119	-861 215
Soliditet%	64	64	64
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	27	27	22
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	88	87	73
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	10
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 300	10 334	10 368

Definitioner: se not 22

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 922 814		-	61 922 814
Upplåtelse avgifter	7 281 562		-	7 281 562
Fond för yttre underhåll	2 104 679		189 000	2 293 679
S:a bundet eget kapital	71 309 055	-	189 000	71 498 055
Balanserat resultat	-2 815 779	-1 154 119		-3 969 898
Årets resultat	-965 119		1 180 481	215 362
S:a ansamlad förlust	-3 780 898	-1 154 119	1 180 481	-3 754 536
S:a eget kapital	67 528 157	-1 154 119	1 369 481	67 743 519

Handwritten signatures and initials:

 ETC
 M

Förslag till disposition av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 969 898
årets resultat	<u>215 362</u>
Totalt	-3 754 536
överförs i ny räkning	-4 815 740
avsättning till yttre fond	<u>1 061 204</u>
Summa	-3 754 536

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

B

Handwritten notes and signatures:
A large signature at the top right.
Below it, several initials and names: *ET*, *EG*, *M*, and a partially visible *SA*.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Rörelseintäkter	2	5 464 720	5 492 267
		<u>5 464 720</u>	<u>5 492 267</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-192 028	-393 393
Reparationer	4	-930 536	-1 121 454
Underhåll	5	-91 669	-986 749
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 082 949	-1 086 368
Övriga driftskostnader	7	-222 572	-230 254
Fastighetsskatt	8	-412 325	-409 740
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-411 182	-350 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-833 077	-833 077
Rörelseresultat		<u>1 288 382</u>	<u>81 217</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	11	5 426	8 282
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-1 078 446	-1 054 618
Resultat efter finansiella poster		<u>215 362</u>	<u>-965 119</u>
Resultat före skatt		<u>215 362</u>	<u>-965 119</u>
Årets resultat		<u>215 362</u>	<u>-965 119</u>

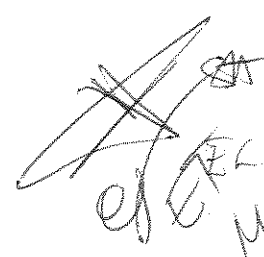
13

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, including a large stylized mark and some smaller characters.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	100 332 505	101 165 582
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>100 332 505</u>	<u>101 165 582</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 332 505</u>	<u>101 165 582</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	223 730	253 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 522	89 729
		<u>314 252</u>	<u>342 897</u>
Kassa och bank	16	4 678 237	3 448 739
Summa omsättningstillgångar		<u>4 992 489</u>	<u>3 791 636</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 324 994</u>	<u>104 957 218</u>

19







Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		61 922 814	61 922 814
Upplåtelseavgifter		7 281 562	7 281 562
Reparationsfond		2 293 679	2 104 679
		<u>71 498 055</u>	<u>71 309 055</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 969 898	-2 815 779
Årets resultat		215 362	-965 119
		<u>-3 754 536</u>	<u>-3 780 898</u>
Summa eget kapital		<u>67 743 519</u>	<u>67 528 157</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	36 370 000	36 490 000
		<u>36 370 000</u>	<u>36 490 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		497 301	235 269
Skatteskulder	19	21 891	19 306
Övriga kortfristiga skulder	20	143 063	161 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	549 220	523 002
		<u>1 211 475</u>	<u>939 061</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 324 994</u>	<u>104 957 218</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		3 448 739	1 337 271
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		5 461 234	5 462 267
Övriga rörelseintäkter		3 486	30 000
Finansiella intäkter		5 426	8 282
Minskning kortfristiga fordringar		28 644	22 980
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		-	2 853 500
Ökning av kortfristiga skulder		272 415	
		9 219 944	9 714 300
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-3 343 261	-4 577 972
Finansiella kostnader		-1 078 446	-1 054 618
Ökning av materiella anläggningstillgångar			-82 039
Minskning av långfristiga skulder		-120 000	-120 000
Minskning av kortfristiga skulder			-430 932
		-4 541 707	-6 265 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		4 678 237	3 448 739

Handwritten signatures and initials:





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräkns inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	120

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large signature and some illegible scribbles.

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Förbättringsarbeten	100
Underhåll ventilation	50
Underhåll stammar	20
Underhåll tak	30
Underhåll trapphus	15

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 968 258	1 957 259
Hyor bostäder	140 455	133 600
Hyor lokaler momspliktig	1 671 736	1 722 818
Hyor lokaler ej momspliktig	367 290	375 308
Hyor garage momspliktigt	734 080	735 280
Hyor garage	435 000	408 000
Hyor förråd	39 600	39 600
Hysesbortfall bostäder	-42 360	-15 632
Hysesbortfall garage, ej momspliktigt	-2 000	-23 400
Hysesrabatter	-55 540	-
Intäkter övernattningsrum	15 600	-
Balkongunderhåll	6 000	8 000
Debiterad indrivning	3 060	3 600
Debiterad överlåtelseavgift	2 240	-
Debiterad pantsättningsavgift	3 131	11 544
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	144 160	86 191
Debiterad fastighetsskatt	30 600	18 297
Övriga fakturerade kostnader	-	1 800
Öresutjämning	-77	2
Återvunna fordringar, ej momspliktig	3 487	-
Övriga intäkter	-	30 000
	5 464 720	5 492 267

Handwritten signatures and initials, including "SA" and "N".

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	48 403	59 832
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 168	-
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	2 494	6 110
Städning enligt avtal	77 666	72 010
Städning enligt beställning	14 490	12 957
Mattor	9 452	9 452
Besiktningkostnader	7 434	41 179
OVK	-	153 236
Hissbesiktning	9 929	-
Snöröjning utöver avtal	-	26 062
Serviceavtal hiss	16 992	12 555
	192 028	393 393

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslägenheter	969	48 777
Bostadrättslägenheter	72 000	-
Lokaler	2 214	4 031
Gemensamma utrymmen	72 947	184 641
Portar	34 290	6 266
Lås	9 414	3 269
Trapphus	12 669	-
Tvättstuga	1 470	80 894
Styrelserum	-	10 873
VVS	161 605	58 836
Värmeanläggning	3 606	-
Ventilation	27 133	89 479
Elinstallationer	190 871	156 085
Hiss	38 967	34 155
Fönster	3 550	59 803
Tak	1 969	11 872
Fasad	96 990	-
Markytor, gård	63 987	139 548
Lekplats	43 888	17 775
Garage och p-platser	71 275	9 281
Konsult	-	3 719
Vattenskada	8 788	195 292
Skadegörelse	11 934	6 858
	930 536	1 121 454

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Underhåll hyreslägenheter	-	2 125
Vind	10 958	-
Ventilation	2 656	142 929
Fasad	-	53 500
Balkonger	74 250	-
Hårdgjorda markytor	-	788 195
Planteringar	3 805	-
	91 669	986 749

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'E' and other smaller initials like 'CA' and 'NB'.

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	204 132	204 179
Värmekostnader	673 714	660 897
Vattenkostnader	90 488	108 863
Sophämtning	102 897	71 400
Grovsopor	11 718	41 029
	1 082 949	1 086 368

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	207 349	206 282
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-	9 448
Kabel-TV	14 835	14 524
Bredband/telefoni/fiber	388	-
	222 572	230 254

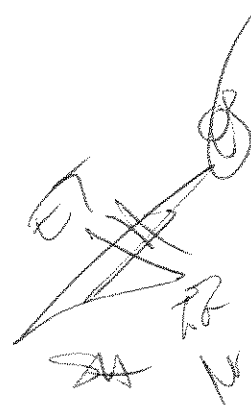
Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	412 325	409 740
	412 325	409 740

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

14



Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	7 931	33 587
Förbrukningsmaterial	13 888	12 364
Frakter och transporter	10	-
Resekostnader	-	848
Annonsering	-	600
Kreditupplysningar	200	200
Påminnelser/krav	2 210	3 902
Överlåtelseavgifter	2 800	-
Pantsättningsavgifter	3 914	14 430
Datakommunikation	129	258
Porto	1 256	-
Avgifter för juridiska åtgärder	4 250	4 250
Förluster på avgifts- och kundfordringar	-	24 239
Revisionsarvode	17 141	17 163
Medlems- och styrelsemöten	31 094	317
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	140 623	177 410
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 458	6 743
Teknisk förvaltning enligt avtal	41 140	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	18 325	-
Juridiska kostnader	89 124	26 152
Konsultarvoden	10 044	17 813
Bankkostnader	3 603	3 333
Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 553	5 506
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1 488	900
	411 181	350 015

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	833 077	833 077
	833 077	833 077

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	5 317	5 747
Intäktsränta skattekontot	109	2 535
	5 426	8 282

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 078 044	1 051 248
Räntekostnader, kortfristiga skulder	402	3 370
	1 078 446	1 054 618

Not 13 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	47 242 160	47 242 160
Fastighetsförbättringar	6 775 830	6 775 830
Ventilation	2 747 630	2 712 130
Stammar, relining	1 456 698	-
Takförbättring	1 061 788	-
Trapphus	784 375	-
Mark	48 207 840	48 207 840
-Nyanskaffningar		
Pågående om- och tillbyggnad	-	3 338 361
Vid årets slut	108 276 321	108 276 321
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 110 739	-6 277 662
-Årets avskrivning	-833 077	-833 077
Vid årets slut	-7 943 816	-7 110 739
Redovisat värde vid årets slut	100 332 505	101 165 582
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
	84 000 000	84 000 000
	137 000 000	137 000 000

Not 14 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott arvode	-	-
Avräkning för skatter och avgifter	217 783	253 168
Andra kortfristiga fordringar	5 947	-
	223 730	253 168

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	90 524	89 729
	90 524	89 729

Not 16 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Handelsbanken	2 225 047	995 549
Handelsbanken	2 453 190	2 453 190
	4 678 237	3 448 739

[Handwritten signatures and initials]

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken 590379	3,920%	2020-09-30	11 370 000	11 490 000
Handelsbanken 684158	3,630%	2018-09-01	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken 887502	1,050%	2018-01-02	12 000 000	12 000 000
			36 370 000	36 490 000

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsskatt	412 325	409 740
Betald F-skatt	-390 434	-390 434
	21 891	19 306

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	128 630	157 998
Övriga kortfristiga skulder	14 433	3 486
	143 063	161 484

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	57 017	26 217
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	339 193	261 638
Restbelopp hyror- och avgifter	-4	-76
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	133 014	215 223
	549 220	523 002

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "SA", "EC", and "PO".

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffats efter räkenskapsårets slut.

M

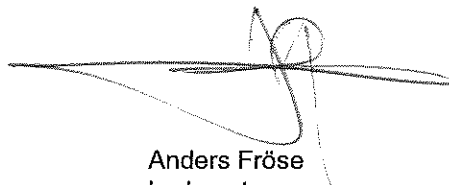
~~SA~~
SA 10

Underskrifter

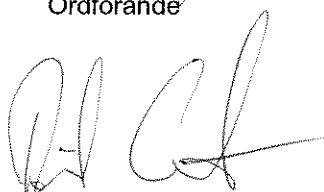
Stockholm den 2018 - 05 - 22



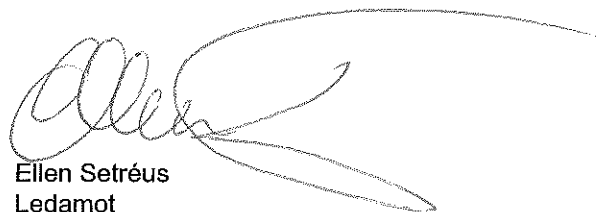
Marie Grafström
Ordförande



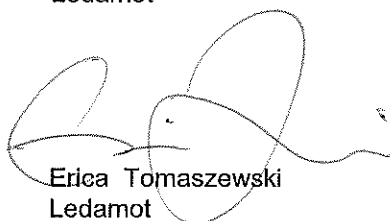
Anders Fröse
Ledamot



Erik Garsten
Ledamot



Ellen Setréus
Ledamot



Erica Tomaszewski
Ledamot



Sarah Alborzi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 28



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11, org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande 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.

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

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

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

Stockholm 2018-05-28



Per Engzell

Auktoriserad revisor

