

Årsredovisning för

Brf. Gjuteriet

769615-3480

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Ställda panter och ansvarsförbindelser	11
Underskrifter	11

Detta material är på uppdrag av styrelsen framlaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Gjuteriet, 769615-3480 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Namn</i>	<i>Funktion</i>
<i>Ordinarie ledamöter</i>	
Ardit Cejku	Ordförande t.o.m 2019-10-31
Annika Eriksson	Ledamot t.o.m 2019-10-31 därefter ordförande
Olof Byström	Ledamot
Katarina Florén	Ledamot
Lisa Kron	Ledamot
<i>Suppleanter</i>	
Maria van Stralendorff	Ersätter Emma Nilsson från och med 2019-01-31
<i>Revisor</i>	
Katarina Ljungqvist	Auktoriserad revisor Mazars revisionsbyrå

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 11 och 12 i Helsingborgs med därpå uppförda 2 st bostadshus om vardera 8 lägenheter, samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Dessutom uthyres 2 lokaler. Husen är uppförda 1949 - 1950. Fastighetens adress är Stampgatan 7 - 9.

<i>Lägenhetsfördelning</i>	<i>Lägenhetsyta</i>
1 st	81
2 st	83
9 st	84
4 st	85

Ky

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har följande lägenheter överlåtits till nya ägare. Säljarna har beviljats utträde och köparna har beviljats inträde i föreningen. Samtliga köpare hälsas välkomna i föreningen.

Lgh	Säljare	Köpare	Tillträde
1	Erik Bredmar Sofie Sturesson	Lovisa Berg David Andersson	2019-09-13
2	Labinot Dakaj	Eva-Kristina Johansen Dennis Johansen	2019-11-29
3	Ardit Cejku Dorontina Cejku	Lejla Festic Demo Dino	2019-11-01
5	Emma Nilsson	Lisa Kron	2019-01-31
6	Olle Hervén	Fredrik Hallengren Emma Winberg	2019-04-01
13	Julia Wilsson	Linus Janén	2019-09-07

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden samt årsstämma den 16 juni 2019.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos prionova. Även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även skadedjursförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 26.507.000 kr, varav 12.603.000 kr är byggnadsvärde. Enligt nu gällande lag betalar föreningen en fastighetsavgift på 1 377 kronor per lägenhet samt 1% fastighetsskatt beräknat på taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga aktiviteter under året

Cykel/barnvagnsramp installerad i källartrappan i 7:an.
Nytt NSR-rekommenderat låssystem för soprummet installerat.
Byta av fläkt samt renovering av torkrummet på vinden.
Tagit ner träd som gränsar till grannföreningens cykelförråd.
Renovering källartrappa i 9:an mot trädgården.

Planerade aktiviteter 2020

Omskrivning av föreningens fasta lån i oktober.
Förberedelse och indragning av fiber i fastigheten (beroende på Öresundskrafts tillgänglighet).

Avgifter vid försäljning och pantsättning

Vid lägenhetsförsäljning och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

<i>Ekonomisk förvaltning</i>	Struktura Småföretagarservice HB
<i>Fastighetsskötsel</i>	Acrinova

Föreningens lån

<i>Långivare</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Förfallodag</i>
Stadshypotek	2 200 320	1,40	Rörligt
Stadshypotek	1 849 500	1,15	2020-10-30
Stadshypotek	2 886 400	1,15	2020-10-30
Stadshypotek	480 500	1,40	Rörligt
Stadshypotek	319 500	1,40	Rörligt

Flerårsöversikt

		2019	2018	2017	2016
Likviditet		4	4	6	8
Soliditet	%	64	64	60	60
Årsavgift	kr per kvm	704	704	704	671
Driftskostnad	kr per kvm	354	484	503	367
Kapitalkostnad	kr/kvm	83	77	83	76
Lån	kr/kvm	5 760	5 824	6 940	7 002
Nettoomsättning	tkr	997	984	981	958
Resultat	tkr	108	-36	-96	87

Kassaflödesanalys

	2019	2018	2017
Resultat	107 939	-36 449	-95 699
Justering för avskrivning	201 951	201 950	201 950
Kassaflöde löpande verksamhet	309 890	165 501	106 251
Kortfristiga fordringar	7 354	-22 207	-8 674
Kortfristiga skulder	57 286	-152 548	152 733
Kassaflöde rörelsekapital	64 640	-174 755	144 059
Amortering	-85 600	-1 499 020	-82 790
Såld bostadsrätt	-	-	-
Kassaflöde finansieringsverksamhet	-85 600	-1 499 020	-82 790
Årets kassaflöde	288 930	-1 508 274	167 520
Likvida medel vid årets början	1 032 414	2 540 688	2 373 168
	1 321 344	1 032 414	2 540 688

Not Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 263 865	535 772	51 136	-525 298
Under året såld bostadsrätt	-	-	-	-
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	107 939
Vid årets slut	14 263 865	535 772	51 136	-417 359

24

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-525 298
Årets resultat före fondförändringar	107 939
Fondavsättningar enligt stämmobeslut	
Avsättning till underhållsfond	-79 521
Balanseras i ny räkning	-496 880

Mi

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	991 595	984 164
Övriga rörelseintäkter		5 075	-
		<u>996 670</u>	<u>984 164</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-475 578	-650 300
Övriga externa kostnader	3	-66 799	-61 053
Personalkostnader	4	-32 855	-3 284
Avskrivningar	5	-201 951	-201 950
Summa rörelsekostnader		<u>-777 183</u>	<u>-916 587</u>
Rörelseresultat		<u>219 487</u>	<u>67 577</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-111 548	-104 026
Summa finansiella kostnader		<u>-111 548</u>	<u>-104 026</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>107 939</u>	<u>-36 449</u>
Resultat före skatt		<u>107 939</u>	<u>-36 449</u>
Årets resultat		<u>107 939</u>	<u>-36 449</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 051 148	21 241 473
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	11 626
Summa anläggningstillgångar		21 051 148	21 253 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		18 724	18 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 102	55 456
		66 826	74 180
Kassa och bank	10	1 321 344	1 032 414
Summa omsättningstillgångar		1 388 170	1 106 594
SUMMA TILLGÅNGAR		22 439 318	22 359 693

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 263 865	14 263 865
Upplåtelseavgifter		535 772	535 772
Fond för yttre underhåll		51 136	51 136
		<u>14 850 773</u>	<u>14 850 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-525 298	-488 849
Årets resultat		107 939	-36 449
		<u>-417 359</u>	<u>-525 298</u>
Summa eget kapital		<u>14 433 414</u>	<u>14 325 475</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	7 647 700	7 733 300
		<u>7 647 700</u>	<u>7 733 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån		88 520	88 520
Leverantörsskulder		131 816	80 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	137 868	132 341
		<u>358 204</u>	<u>300 918</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 439 318</u>	<u>22 359 693</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäker är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av, 1 377 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns - som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod

Not 1 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	945 025	945 024
Hysesintäkter lokaler	46 570	39 140
Summa	991 595	984 164

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

Bostäder	15 044)	
Fastigheter	73 725)	252 745
Mark	11 948	7 111
Fastighetsel	28 718	26 260
Fjärrvärme	151 414 [^]	167 961
Vatten och avlopp	39 867	34 438
Renhållning, snöskottning m.m	24 048	32 569
Försäkringspremier	21 850	21 047
Kabel-TV	23 430	23 023
Fastighetskötsel/städning	59 652 ^x	58 332
Fastighetsavgift/skatt	25 882 [^]	26 814
Summa	475 578	650 300

Not 3 Övriga externa kostnader

Porto	459	349
Redovisningstjänster	31 260	30 732
Revisionskostnader	16 250	15 000
Konsultarvoden	775	
Bankkostnader	3 668	1 520
Föreningsavgifter	11 038	11 038
Övriga avdragsgilla kostnader	3 350	2 414
Summa	66 800^x	61 053

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvoden	23 600	3 400
	23 600	3 400
Sociala kostnader	9 255	-116
Summa	32 855^x	3 284

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och mark	114 000	114 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11 626	11 625
Fastighetsförbättringar	76 325	76 325
Summa	201 951^x	201 950

Not 6 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	111 548	104 026
Summa	111 548	104 026

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	13 642 115	13 642 115
Fastighetsförbättringar	2 461 638	2 461 638
Mark	6 628 490	6 628 490
	<u>22 732 243</u>	<u>22 732 243</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 490 770	-1 300 445
-Årets avskrivning enligt plan	-190 325	-190 325
	<u>-1 681 095</u>	<u>-1 490 770</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 051 148	21 241 473

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	287 731	287 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-276 105	-264 480
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 626	-11 625
Redovisat värde vid årets slut	-	11 626

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	20 730	19 965
Kabel-tv-avgifter	5 972	5 875
Kostnadsräntor		6 966
Övrigt förutbetalt och upplupet	21 400	22 650
Summa	48 102	55 456

Not 10 Kassa och bank

Kassa	9 249	7 208
Nordea Affärskonto	1 120 496	833 608
Handelsbanken Checkkonto	191 599	191 598
	<u>1 321 344</u>	<u>1 032 414</u>

Not 11 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Villkorsändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,40	rörligt	480 500	480 500
Stadshypotek	1,40	rörligt	319 500	319 500
Stadshypotek	1,40	rörligt	2 200 320	2 200 320
Stadshypotek	1,15	2020-10-30	1 849 500	1 869 500
Stadshypotek	1,15	2020-10-30	2 886 400	2 952 000
			7 736 220	7 821 820
Kortfristig del			-88 520	-88 520
Summa			7 647 700	7 733 300

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Årsavgifter	63 341	62 425
Förvaltningskostnader	40 766	41 841
Övriga interimsskulder	33 762	28 075
Summa	137 869	132 341

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	9 700 500	9 700 500
Summa	9 700 500	9 700 500

Underskrifter

Helsingborg^{16/3}.....2020



Annika Eriksson
Styrelseordförande



Katarina Florén



Olof Byström



Lisa Kron

Min revisionsberättelse har lämnats den...^{23/3}..... 2020



Katarina Ljungqvist
Auktoriserad revisor