



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Konstgjutaren 2022



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

John Bo Claes Rosén	Ordförande
Nicklas Robert Persson	Kassör
Louise Matilda Edlund	Ledamot
Maria Gabriella Mates	Ledamot

Maria Elisabet Furberg	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Mates	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Valberedning

Caroline Johansson	
Isabella Pozzi	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstgjutaren 4	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

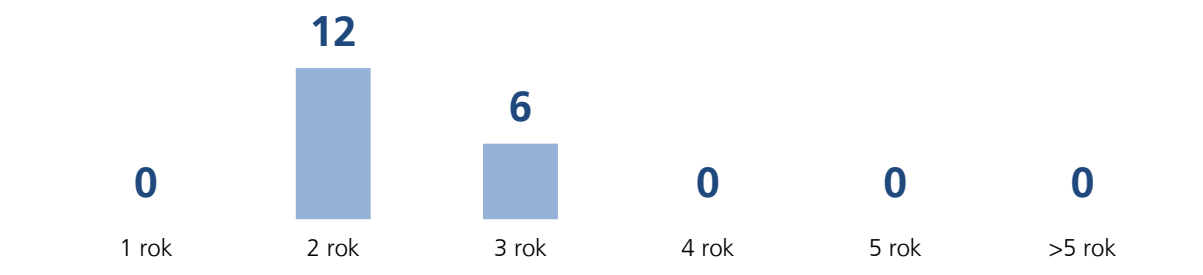
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 982 m², varav 891 m² utgör lägenhetsyta och 91 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	91 m ²	20250930

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering av vinden	2020	Görs under januari 2020
Byte av el-central	2018	
Byte av UC	2016	
Radonmätning	2015	
OVK	2015	
Installation av 3-glas	2013	
Stambyte	2012 - 2013	
Fasadbyte	2011	
Byte av balkonger	2011	
målning av fönster	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Görs 2021 - 2022 Behöver göras inom de närmaste åren.
Sotning och tryckprovning	2021	
Mark- och dräneringsarbete	2021 - 2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Tekab
Kabel-tv	Telia
Bredband	Telia
Tidningsåtervinning	Liselotte Lööf miljö AB

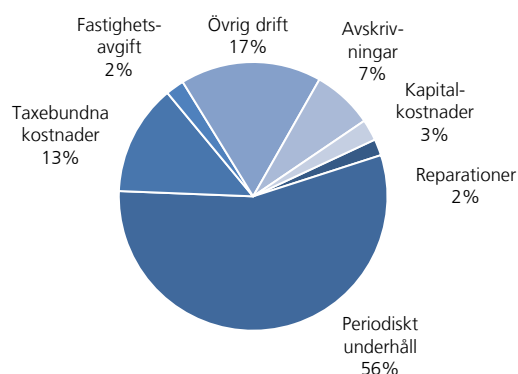
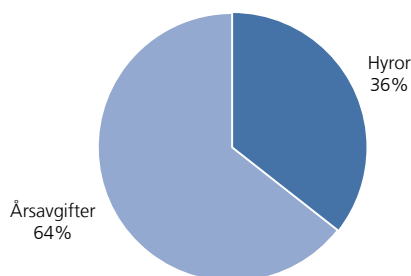
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	352 936	336 750
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	759 292	792 506
Finansiella intäkter	1 225	541
Ökning av långfristiga skulder	869 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 960	0
	1 710 477	793 047
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 385 950	519 602
Finansiella kostnader	39 378	31 028
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	39 375
Ökning av kortfristiga fordringar	42 046	1 388
Minskning av långfristiga skulder	0	84 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	101 468
	1 467 374	776 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	596 040	352 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 103	16 186

*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 1 429 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

Vi har lagt om taket och isolerat vinden under första kvartalet 2020.

Vi har bytt ut maskiner i tvättstugan.

Vi har omförhandlat våra lokalers kontrakt så vi numer får in mer intäkter.

Vi har omförhandlat våra bolåneräntor och har nu lägre kostnader för det.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	568	596	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 742	2 695	2 634	2 647
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 644	2 669	2 900	2 977
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	153	167	166	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	32	37	58
Soliditet (%)	85	89	88	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-777	134	-75	70
Nettoomsättning (tkr)	759	764	752	753

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 891 m² bostäder och 91 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 000 003	0	0	18 000 003
Upplåtelseavgifter	498 851	0	0	498 851
Fond för yttre underhåll	2 707 807	62 448	0	2 645 359
S:a bundet eget kapital	21 206 661	62 448	0	21 144 213
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	55 035	-62 448	133 979	-16 496
Årets resultat	-777 187	-777 187	-133 979	133 979
S:a ansamlad förlust	-722 152	-839 635	0	117 483
S:a eget kapital	20 484 509	-777 187	0	21 261 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-777 187
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	117 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-62 448</u>
summa balanserat resultat	-722 152

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>854 463</u>
att i ny räkning överförs	132 311

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	759 292	764 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 432
Summa rörelseintäkter		759 292	792 506

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 191 910	-325 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 532	-112 334
Personalkostnader	Not 6	-65 508	-81 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 376	-108 439
Summa rörelsekostnader		-1 498 326	-628 041

RÖRELSERESULTAT

-739 034 **164 465**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 225	541
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39 378	-31 028
Summa finansiella poster	-38 153	-30 487

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-777 187 **133 979**

ÅRETS RESULTAT

-777 187 **133 979**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	23 367 348	23 471 849
Inventarier	Not 9	27 563	35 438
Summa materiella anläggningstillgångar		23 394 911	23 507 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 394 911	23 507 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	179 603	239 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 106	0
Summa kortfristiga fordringar		225 709	239 827
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		416 880	117 613
Summa kassa och bank		416 880	117 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		642 589	357 439
SUMMA TILLGÅNGAR		24 037 499	23 864 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 498 854	18 498 854
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 707 807	2 645 359
Summa bundet eget kapital		21 206 661	21 144 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 035	-16 496
Årets resultat		-777 187	133 979
Summa fritt eget kapital		-722 152	117 483
SUMMA EGET KAPITAL		20 484 509	21 261 696
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 247 217	2 378 217
Leverantörsskulder		88 386	50 356
Skatteskulder		3 048	2 164
Övriga skulder		40 950	40 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 389	131 343
Summa kortfristiga skulder		3 552 990	2 603 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 037 499	23 864 726

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	160 år	160 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	15 år	15 år
Stambyte	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	505 763	505 763
Hyror bostäder	64 371	62 908
Hyror lokaler	185 129	182 359
Hyror förråd	30 000	30 000
Trappstädnings-/Städavgifter	-26 000	-17 000
Öresutjämning	29	44
	759 292	764 074

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	28 432
	0	28 432

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 793	33 168
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 279
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 288	13 750
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	0	1 767
	Förbrukningsmateriel	482	0
		55 563	63 089
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 069	0
	Lås	4 761	0
	Elinstallationer	8 259	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 364	2 447
	Tak	0	5 088
		30 453	7 535
	Periodiskt underhåll		
	Tak	854 463	0
		854 463	0
	Taxebundna kostnader		
	El	9 948	12 948
	Värme	149 797	164 150
	Vatten	26 053	22 130
	Sophämtning/renhållning	19 456	11 446
		205 254	210 674
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 724	10 610
		11 724	10 610
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 453	33 569
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 191 910	325 477

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	58 772	49 950
	Föreningskostnader	2 749	800
	Styrelseomkostnader	10 563	9 550
	Fritids- och trivselkostnader	1 800	0
	Förvaltningsarvode	35 088	34 544
	Administration	15 180	700
	Konsultarvode	0	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		128 532	112 334

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 312	44 914
	Kostnadsersättningar	0	5 910
	Sociala kostnader	13 608	15 967
	Övriga personalkostnader	8 588	15 000
		65 508	81 791
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	43 218	43 218
	Förbättringar	61 283	61 283
	Inventarier	7 875	3 938
		112 376	108 439
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 455 309	24 455 309
	Utgående anskaffningsvärde	24 455 309	24 455 309
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-983 460	-878 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-104 501	-104 501
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 087 961	-983 460
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 367 348	23 471 849
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 188 570	7 188 570
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 372 000	9 372 000
	Taxeringsvärde mark	11 444 000	11 444 000
		20 816 000	20 816 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 800 000	19 800 000
	Lokaler	1 016 000	1 016 000
		20 816 000	20 816 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 125	29 750
	Nyanskaffningar	0	39 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	69 125	69 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 688	-29 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 875	-3 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 563	-33 688
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 563	35 437

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	443	447
	Klientmedel hos SBC	179 160	235 324
	Fordringar	0	4 056
		179 603	239 827

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tvättstuga, kreditfaktura	46 106	0
		46 106	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 645 359	2 744 792
	Reservering enligt stadgar	62 448	62 448
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-161 881
	Vid årets slut	2 707 807	2 645 359

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	1 374 217	Lånet löst
Swedbank	0,923 %	965 000	1 040 000	Rörligt
Swedbank	0,956 %	2 282 217		Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 247 217	2 378 217	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 247 217	-2 378 218	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 587 217 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 375 220	2 761 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	50 100	48 300
Sociala avgifter	15 741	15 176
Ränta	256	1 184
Avgifter och hyror	107 292	66 683
	173 389	131 343

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

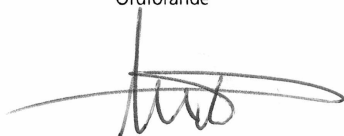
JOHANNESHOV den 12/4 2021



John Bo Claes Rosén
Ordförande



Nicklas Robert Persson
Kassör



Louise Matilda Edlund
Ledamot



Maria Gabriella Mates
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021



Björn Mates
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022

Organisationsnummer 769616-0246

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Konstgjutaren 2022 i Johanneshov för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-29



Björn Mates
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	505 000	505 763	505 000
Hyror bostäder	65 520	64 371	64 300
Hyror lokaler	445 000	185 129	322 000
Hyror förråd	30 000	30 000	30 000
Trappstädnings-/Städavgifter	-24 000	-26 000	-24 000
Öresutjämning	0	29	0
	1 021 520	759 292	897 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-29 793	-34 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-25 288	-2 000
Sotning	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-482	-2 000
	-52 000	-55 563	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-3 069	0
Lås	0	-4 761	0
Elinstallationer	0	-8 259	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-14 364	0
	-27 000	-30 453	-30 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-854 463	0
	0	-854 463	0
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-9 948	-13 000
Värme	-171 000	-149 797	-170 000
Vatten	-23 000	-26 053	-25 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-19 456	-15 000
	-220 000	-205 254	-223 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-12 000	-11 724	-10 000
	-12 000	-11 724	-10 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-34 453	-33 584
	-34 000	-34 453	-33 584
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-52 000	-58 772	-51 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 749	-2 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-10 563	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 800	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 088	-38 000
Administration	-1 000	-15 180	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	-106 000	-128 532	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-43 312	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-13 608	-12 000
Övriga personalkostnader	0	-8 588	0
	-60 000	-65 508	-59 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-44 000	-43 218	-44 000
Förbättringar	-62 000	-61 283	-62 000
Inventarier	-8 000	-7 875	0
	-114 000	-112 376	-106 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-625 000	-1 498 326	-623 584
RÖRELSERESULTAT	396 520	-739 034	273 716
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	1 225	500
Låneräntor	-38 000	-39 375	-50 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-37 500	-38 153	-49 500
RESULTAT	359 020	-777 187	224 216

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se