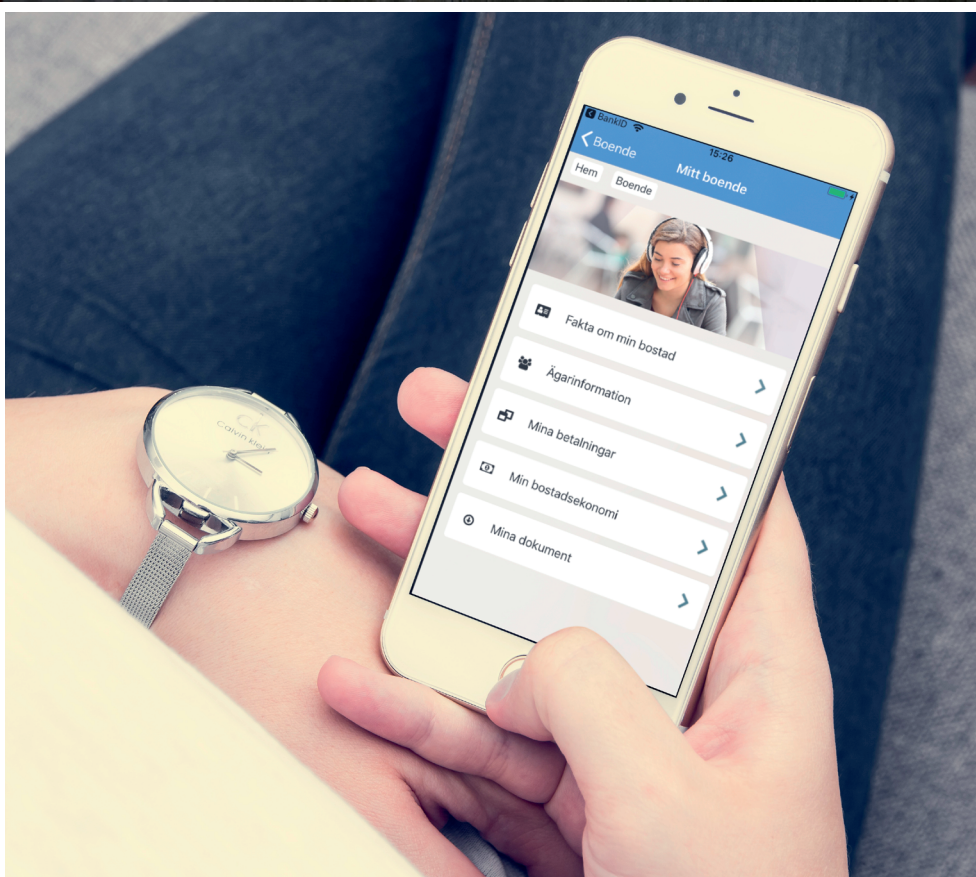




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2031.
- 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 1943-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-09 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

Nils Fabian Huss	Ledamot
Igor Tommy Torbjörn Zdravko Ljevak	Ledamot
Karl Fredrik Mårtensson	Ledamot
Kevin Tarik Martin Thorsson Ricard	Ledamot

Lisa Maria Haglund	Suppleant
Kari Sakari Tikkanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Lotta Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstgjutaren 5	1944	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

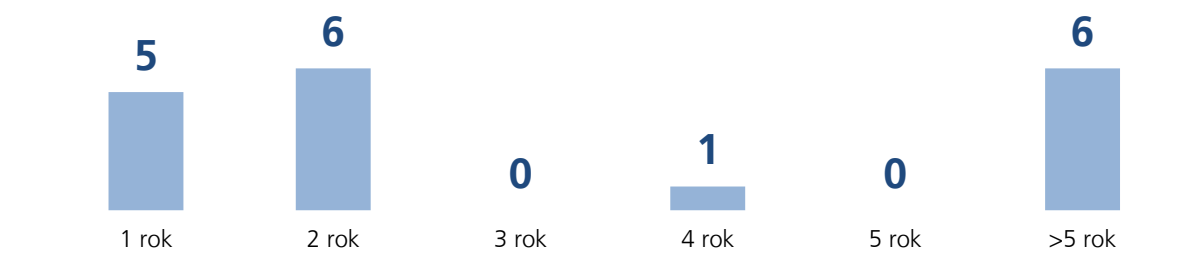
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 838 m², varav 808 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör AKA LESSOU GUY HERMANN	30 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Förråd	2st för de båda trapphusen
Cykelförråd	
Hobbyrum	
Förråd	utrymme under trappen i port 24.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skyfallsskada	2019	Entré till lägenhet i port 26A
Ny ytterdörr till cykelrum	2018	Våren 2018
Nytt torkskåp	2018	Hösten 2018
Stamspolning	2017	Inbokat 9-10/3
En till tvättmaskin	2017	Planerad utförande vår/sommar 2017
Indragning av fiber till lägenheterna	2016	Kopplas på 2017-03-01
Nya balkonger	2016 - 2017	Ordnat, besiktning sker i början av 2017
Instämning av värmesystemet	2016	Kontrolleras månadsvis
Fönsterbyte	2016 - 2017	Ordnat, besiktning sker i början av 2017
Åtgärdande av reklamerad dränering gavel	2013 - 2014	Ordnat
Åtgärdande av OVK	2013 - 2014	Ordnat
Energideklaration	2012 - 2022	
Fiberkabel indraget i fastigheten	2012	Draget till lägenheter
Åtgärdande av fuktskada i Lokal 26an. Nytt golv, ventilerande socklar etc.	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsbesiktning	2020	kontrollerar utrymmen och brandluckor
Obligatorisk ventilationskontrollroll	2020	Februari
Ytterbelysning	2020	Mot parkeringsplatsen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Adfingo fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	773 629	719 160
Finansiella intäkter	246	75
Balkongfond	10 440	10 440
Ökning av kortfristiga skulder	53 373	0
	837 688	729 675

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	531 074	539 859
Finansiella kostnader	56 489	56 504
Ökning av kortfristiga fordringar	77 235	184 893
Minskning av långfristiga skulder	56 980	56 705
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 273
	721 778	840 234

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

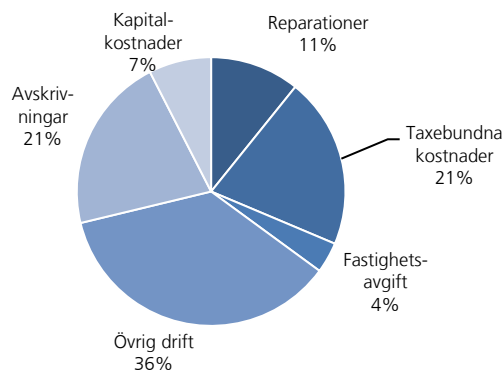
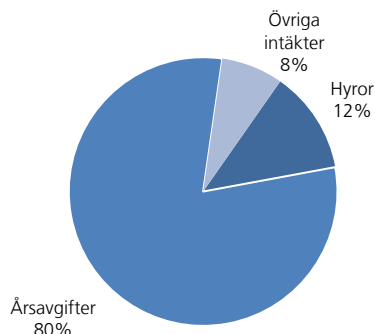
502 208 **386 299**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

115 909 **-110 559**

*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 1 377 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

Klottersanering av fasad har utförts ett fåtal gånger under året. Därtill har två fönsterrutor i trappuppgångar ersatts pga vandalisering.

Skyfallsskada utförd i en lägenhet där vatten runnit in under tröskel och åsamkat skada på parkett och mindre skador på underliggande husgrund.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	745	745	745
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 141	1 789	1 693	1 766
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 526	4 596	4 666	4 737
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	125	120	116	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	67	77	89
Soliditet (%)	34	33	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-42	9	-514
Nettoomsättning (tkr)	744	719	707	678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 808 m² bostäder och 30 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	697 500	0	0	697 500
Kapitaltillskott	2 215 598	0	0	2 215 598
Fond för yttre underhåll	562 405	120 000	-77 546	489 951
Balkongfond	30 780	0	10 440	20 340
S:a bundet eget kapital	3 506 283	120 000	-67 106	3 423 389
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 560 919	-120 000	35 384	-1 446 303
Årets resultat	27 778	27 778	42 162	-42 162
S:a ansamlad förlust	-1 533 141	-92 222	77 546	-1 488 465
S:a eget kapital	1 973 142	27 778	10 440	1 934 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 410 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-1 503 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 503 141
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	744 192	719 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 437	18
Summa rörelseintäkter		773 629	719 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-366 994	-394 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 913	-94 143
Personalkostnader	Not 6	-60 003	-51 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 534	-165 034
Summa rörelsekostnader		-689 443	-704 755
RÖRELSERESULTAT		84 186	14 405
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 489	-56 504
Summa finansiella poster		-56 243	-56 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 943	-42 024
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-165	-138
		-165	-138
ÅRETS RESULTAT		27 778	-42 162

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 023 393	5 172 240
Inventarier	Not 9	22 604	32 291
Summa materiella anläggningstillgångar		5 045 997	5 204 532
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 045 997	5 204 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 268	26
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	536 811	396 229
Summa kortfristiga fordringar		558 079	396 255
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	219 240	187 920
		219 240	187 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		777 319	584 175
SUMMA TILLGÅNGAR		5 823 317	5 788 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		697 500	697 500
Kapitaltillskott		2 215 598	2 215 598
Fond för yttre underhåll	Not 12	532 405	489 951
Balkongfond		30 780	20 340
Summa bundet eget kapital		3 476 283	3 423 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 530 919	-1 446 303
Årets resultat		27 778	-42 162
Summa fritt eget kapital		-1 503 141	-1 488 465
SUMMA EGET KAPITAL		1 973 142	1 934 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 509 592	1 621 650
Summa långfristiga skulder		1 509 592	1 621 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 147 041	2 091 963
Leverantörsskulder		76 556	24 494
Övriga skulder		13 391	13 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 595	102 289
Summa kortfristiga skulder		2 340 583	2 232 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 823 317	5 788 706

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fastighetsrenovering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Balkonger	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	620 369	602 297
Hyror lokaler	64 217	53 678
Hyror parkering	31 500	32 400
Bredbandsintäkter	28 140	28 140
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 653
Öresutjämning	-34	-26
	744 192	719 142

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	29 437	0
Övriga intäkter	0	18
	29 437	18

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 984	25 459
	Fastighetsskötsel beställning	4 045	5 532
	Förbrukningsmateriel	60	0
		30 089	30 991
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	28 467
	Lås	5 506	0
	Elinstallationer	11 381	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 721	0
	Vattenskada	58 657	0
		80 265	28 467
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	21 966
	Fönster	0	55 580
		0	77 546
	Taxebundna kostnader		
	El	17 004	16 917
	Värme	105 048	100 392
	Vatten	20 575	24 332
	Sophämtning/renhållning	10 691	14 032
		153 318	155 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 462	18 715
	Kabel-TV	19 680	19 267
	Bredband	36 452	36 502
		75 594	74 484
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 728	26 906
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	366 994	394 067

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Juridiska åtgärder	8 594	6 688
	Revisionsarvode extern revisor	24 875	24 875
	Föreningskostnader	263	650
	Förvaltningsarvode	63 016	61 097
	Administration	2 410	833
	Konsultarvode	4 455	0
		103 913	94 143

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	12 500
	Löner	26 700	26 700
	Sociala kostnader	13 303	12 311
		60 003	51 511
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	8 541	8 541
	Förbättringar	140 306	146 805
	Inventarier	9 687	9 687
		158 534	165 034
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 384 982	7 384 982
	Utgående anskaffningsvärde	7 384 982	7 384 982
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 212 742	-2 057 396
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 847	-155 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 361 589	-2 212 742
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 023 393	5 172 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	161 160	161 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 055 000	7 230 000
	Taxeringsvärde mark	10 279 000	6 854 000
		18 334 000	14 084 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	13 800 000
	Lokaler	334 000	284 000
		18 334 000	14 084 000

Not 9		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		146 649	146 649
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		146 649	146 649
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-114 358	-104 670
Årets avskrivningar enligt plan		-9 687	-9 687
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-124 045	-114 357
Redovisat restvärde vid årets slut		22 604	32 292

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		438	438
Skattekonto		5 168	4 911
Skattefordran		3 334	4 581
Klientmedel hos SBC		502 208	386 299
Fordringar		25 663	0
		536 811	396 229

Not 11				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Lux korträntefond	219 240	219 240	219 856	187 920
		219 240	219 856	187 920

Not 12		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		489 951	372 006
Reservering enligt stadgar		120 000	150 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-77 546	-32 055
Vid årets slut		532 405	489 951

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	200 000	200 000	2020-02-06
Handelsbanken	1,600 %	343 000	349 000	2022-06-01
Handelsbanken	1,420 %	173 200	181 480	2021-10-30
Handelsbanken	2,030 %	110 625	115 125	2021-03-30
Handelsbanken	1,600 %	123 825	125 125	2020-02-06
Handelsbanken	1,600 %	343 000	349 000	2020-03-05
Handelsbanken	1,600 %	500 000	500 000	2020-03-05
Handelsbanken	1,250 %	603 934	610 246	2021-09-01
Handelsbanken	1,620 %	426 696	436 692	2020-09-01
Handelsbanken	1,800 %	307 195	310 495	2022-12-30
Handelsbanken	1,600 %	525 158	536 450	2020-01-07
Summa skulder till kreditinstitut		3 656 633	3 713 613	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 147 041	-2 091 963	
		1 509 592	1 621 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 514 673 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 024 000	4 024 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	4 352	4 352
Arvoden	30 000	25 000
Sociala avgifter	9 426	9 222
Ränta	5 429	4 927
Avgifter och hyror	54 388	58 788
Semesterlöner	0	0
	103 595	102 289

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll genomförs i februari månad.

Brandskyddsbesiktning kommer att genomföras under året.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV datum enligt separat signeringssida

Nils Fabian Huss
Ledamot

Igor Tommy Torbjörn Zdravko Ljevak
Ledamot

Karl Fredrik Mårtensson
Ledamot

Kevin Tarik Martin Thorsson Ricard
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats datum enligt separat signeringssida

Fredrik Åborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren nr 5

Org.nr 702001-1503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren nr 5 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 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 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

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Konstgjutaren nr 5 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har jag anmärkt på att styrelseprotokollen ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av ytterligare en ledamot som styrelsen har utsett, samt att styrelsens protokoll ska föras i nummerföljd (se LEF 7 kap 24-25 §§)

Stockholm, datum enligt separat signeringssida

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Mårtensson

Styrelseledamot

Serienummer: 19790612xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2020-06-09 17:21:47Z



Kevin Tarik Martin Ricard

Styrelseledamot

Serienummer: 19920601xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2020-06-09 21:04:27Z



FABIAN HUSS

Styrelseledamot

Serienummer: 19920514xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2020-06-09 22:09:27Z



IGOR LJEVAK

Styrelseledamot

Serienummer: 19910309xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2020-06-11 21:48:40Z



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2020-06-12 08:01:05Z



Penneo dokumentnyckel: DFM30-EQLGG-86BPK-YDK3N-1MS32-2TT6J

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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