

Årsredovisning för

Brf Konstgjutaren 8

702001-1586

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Brf Konstgjutaren 8
702001-1586

Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Grundfakta om föreningen

Fastighetsföreningen Konstgjutaren 8 u.p.a registrerades den 16 februari 1944. Benämningen ändrades den 20 september 1944 till bostadsrättsföreningen Konstgjutaren nr 8. Fastigheten förvärvades den 30 mars 1944. Den ekonomiska planen fastställdes den 9 oktober 1945.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Konstgjutaren nr 8 med adress Konstgjutarvägen 38-40 i Stockholm. Fastigheten är byggd 1944 och innehåller 20 stycken lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt med följande fördelning:

- 7 stycken - 1 r.o.k
- 6 stycken - 2 r.o.k,
- 7 stycken - 3 r.o.k.).

Föreningen äger även tomtmarken. Den totala byggnadsytan är 882 kvm och tomtens areal 1379 kvm. Det finns inga lokaler som hyrs ut.

Styrelse

- Emilie Zetterström, ordförande
- Emma Erks, ledamot
- Jenny Hansson, ledamot
- Michaela Ulvhammar, ledamot
- Rolf Mattsson, ledamot
- Ulrika Tillberg, ledamot
- Behailu Chanyalew, suppleant
- Patrik Johansson, suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas den 24 mars 2021. Styrelsen har under året hållit tolv ordinarie och protokollförda styrelsemöten samt ett extrainsatt med anledning av arbete inför balkong- och fönsterbyte. Styrelsen genomförde även en extra föreningsstämma med anledning av förestående balkongrenovering. Under året har en (1) överlåtelse av lägenhet ägt rum.

Fastigheten

Året har präglats av mycket intensivt förberedelsearbete av balkong och fönsterbyte samt igångsättning av fönsterbytet. Det faktiska arbetet startade första veckan i december.

Förutom detta har styrelsen även genomfört följande väsentliga underhålls-arbeten under räkenskapsåret:

- Lagt om lånen och bytt bank
- I linje med fastighetsägarnas riktlinjer genomfört steg 1 av cykelutrensning.
- Installerat takbryggor för att säkra och lagenliga takarbeten ska kunna genomföras.
- Installerat utomhusbelysning vid cykeldörren samt på tomten. Belysningen är gjord både ur en säkerhets- och trivselaspekt.
- För att möjliggöra ett smidigt informationsflöde inför fönsterbytet samt skapa en kanal för boende att kunna kommunicera med varandra har styrelsen startat en Facebook-grupp
- Styrelsen har genomfört brandskyddskontroll. Brandskyddskontroller görs för att på ett tidigt stadium kunna upptäcka fel och brister som kan innebära risker för brand. Kontrollen omfattar att filma rökkanalerna, kontrollera eldstäder och skorstenarna.
- Två städdagar genomfördes under året, en på våren och en på hösten.

Ekonomi

Fastigheten Stockholm Konstgjutaren 8 har ett taxeringsvärde på 19 800 000 kr, varav byggnadsvärde på 8 600 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	701 377	698 497	655 385	640 468	641 868
Resultat efter finansiella poster	-490 928	118 985	74 415	129 878	108 382
Soliditet, %	20	37	35	34	29
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	771	771	728	714	714
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 136	2 465	2 503	2 540	2 575
Ränta/kvm bostadsrättsyta	51	46	42	43	51
Värmekostnad/kvm totalyta	126	129	163	164	222

Eget kapital

	Insatser	Kap tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 264	169 991	3 510	378 403	665 984	118 985
Korrigerat belopp vid årets ingång	120 264	169 991	3 510	378 403	665 984	118 985
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					118 985	-118 985
Avsättning yttre fond				59 400	-59 400	
Årets resultat						-490 928
Belopp vid årets slut	120 264	169 991	3 510	437 803	725 569	-490 928

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	725 569
årets resultat	-490 928
Totalt	234 641
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	59 400
balanseras i ny räkning	175 241
Summa	234 641

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	701 377	698 497
Övriga rörelseintäkter		2 511	5 011
Summa rörelseintäkter		703 888	703 508
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 076 466	-470 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 218	-73 218
Summa rörelsekostnader		-1 149 684	-543 639
Rörelseresultat		-445 796	159 869
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 132	-40 884
Summa finansiella poster		-45 132	-40 884
Resultat efter finansiella poster		-490 928	118 985
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-490 928	118 985
Skatter			
Årets resultat	4	-490 928	118 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 723 953	1 754 770
Maskiner och andra tekniska anläggningar		184 446	218 655
Inventarier, verktyg och installationer		16 391	24 583
Summa materiella anläggningstillgångar		1 924 790	1 998 008
Summa anläggningstillgångar		1 924 790	1 998 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 018	124 417
Övriga fordringar		31 747	31 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 475	17 652
Summa kortfristiga fordringar		169 240	173 816
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 774 949	1 722 403
Summa kassa och bank		2 774 949	1 722 403
Summa omsättningstillgångar		2 944 189	1 896 219
SUMMA TILLGÅNGAR		4 868 979	3 894 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		293 765	293 765
Yttre reparationsfond		437 803	378 403
Summa bundet eget kapital		731 568	672 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föreg år		118 985	74 415
Balanserat resultat		606 584	591 569
Årets resultat		-490 928	118 985
Summa fritt eget kapital		234 641	784 969
Summa eget kapital		966 209	1 457 137
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	3 647 565	2 174 129
Summa långfristiga skulder		3 647 565	2 174 129
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 349	25 028
Skatteskulder		28 580	27 540
Övriga skulder		-	3 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 276	206 834
Summa kortfristiga skulder		255 205	262 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 868 979	3 894 227

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Byggnadsinventarier	4
-Värmeanläggning	5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	680 257	680 257
Parkering & garage	21 120	18 240
	701 377	698 497

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	111 026	113 446
El	17 698	18 295
Vatten och avlopp	39 819	37 933
Sophämtning	24 270	21 739
Städning	21 175	20 762
Kabel-TV och Bredband	3 535	3 574
Snöröjning	3 750	3 750
Fastighetsförsäkring	36 164	34 568
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 714	1 729
Förbrukningsinventarier, fastighet	8 418	140
	269 569	255 936

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	2 623	8 568
Vatten och avlopp		28 556
Värme	2 801	9 200
Tvättstugan	6 400	4 952
Ventilation		24 750
Huskropp	28 784	56 142
Investing Huskropp (Fönster & Balkongrenovering)	636 230	
	676 838	132 168

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto	706	360
Sammanträdeskostnader	695	
Kameral förvaltning	43 904	43 212
Ekonomiska tjänster & konsultation	16 116	
Bankkostnader	4 420	4 211
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övrigt	27 555	1 347
Trivselkostnader	2 899	505
	101 479	54 777

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	28 580	27 540
	28 580	27 540

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-490 928	118 985
Avsättning till yttre underhållsfond	-59 400	-59 400
Resultat efter fondering	-550 328	59 585

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 054 575	2 054 575
	2 054 575	2 054 575
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-905 805	-874 988
-Årets avskrivning enligt plan	-30 817	-30 817
	-936 622	-905 805
Mark	606 000	606 000
Redovisat värde vid årets slut	1 723 953	1 754 770

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	734 879	734 879
	734 879	734 879
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-516 224	-482 015
-Årets avskrivning enligt plan	-34 209	-34 209
	-550 433	-516 224
Redovisat värde vid årets slut	184 446	218 655

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	189 865	189 865

	189 865	189 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 282	-157 090
-Årets avskrivning enligt plan	-8 192	-8 192
	<u>-173 474</u>	<u>-165 282</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 391</u>	<u>24 583</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
SBAB 15670363, ränta 1,89 %		423 000
SBAB 15670967, ränta 1,76%		905 314
SBAB 16575607, ränta 1,89%		363 105
SBAB 22866001, ränta 1,74%		482 710
Stadshypotek 0,960 %	1 215 855	
Stadshypotek 1,010 %	1 215 855	
Stadshypotek 1,040%	1 215 855	
	<u>3 647 565</u>	<u>2 174 129</u>

Amortering har gjorts med 31 807 kr fram till 201130.

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 647 565	2 398 200
Summa ställda säkerheter	<u>3 647 565</u>	<u>2 398 200</u>

Underskrifter

Stockholm / 2021

Emilie Zetterström
Ordförande

Rolf Stefan Mattson
Ledamot

Ingrid Ulrika Tillberg
Ledamot

Michaela Marie Ulvhammar
Ledamot

Elina Jenny Hansson
Ledamot

Emma Brita Maria Erks
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mattias Henningson
Revisor

Maud Thorell
Revisor