

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Rolf Axel Georg Bergman	Ledamot
Markus Emanuel Björk	Ledamot
Ingrid Viktoria Gjellan	Ledamot
Jeanette Margareta Krantz	Ledamot
Juha Petri Laapas	Ledamot
Erik Magnus Nemlander	Ledamot
Eva Magdalena Tygård	Ledamot

Nina Carina Delin Hunger Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Valberedning

Bertil Furusjö
Mats Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-07. Extra stämma med anledning av stadgeändringar och fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GJUTERIET 4	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

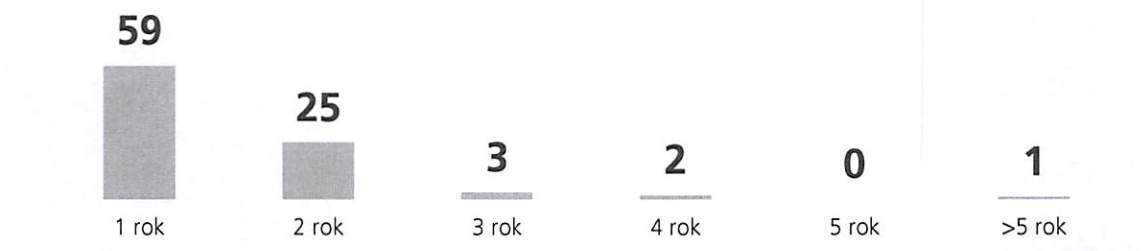
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 441 m², varav 4 441 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum och gästlägenhet	ca 30 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

d

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster	2018	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster och altandörrar på kungsbalkonger och vådringsbalkonger
Nya sopskåp F12	2017 - 2018	
Indragning av fiberkabel	2017	
Ombyggnation av hyreslokaler till lägenheter mot gatan	2017 - 2018	
Takbeklädnad Fridhemsgatan samt Karlsviksgatan.	2016 - 2017	
Trapphus, hissar och montering av säkerhetsdörrar	2016 - 2017	
Gårdsfasad samt trapphusbalkonger Fridhemsgatan	2016 - 2017	
Ombyggnation till vindslägenheter och gårdslägenhet	2016 - 2017	
Tvättstugor, källare samt kompletterande rörstambyte i källaren (1991/1992)	2016	Ej komplett rörstambyte 1991/92
Bergvärme	2015	
Balkonger (mot gård)	2013	Uppförande av balkong mot gård (bekostade av enskild medlem)
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2012 - 2013	OVK samt kartering av ventilationskanalerna. Besiktning av skorstenar och ventilationskanalerna inför tak bytet.
Brandbesiktning	2012	Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar etc på vind samt källare.
Renovering av kungsbalkonger	2010	
Målning fönster	2007	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster
Filterinsättning	2006	Satt in filter som ska rena våra rörledningar och bibehålla dem rena, utan kemiska tillsatser
Rensning av avlopp	2006 - 2007	Rensning av grenanslutningar från lägenheter till avloppsstammar.
OVK-/Ventilations-Åtgärder	2005	Rensade kanalerna, bytte ut de gamla luckorna (där det behövdes) och satte in biober i fönstren.
Målning av tak	2004	
Nyanlagd gård	2001 - 2002	
Elstambyte	2000 - 2001	
Rörstambyte	1991 - 1992	Genomfört enligt då gällande standard
Planerat underhåll	År	
Ny stenläggning och cykelställ mot gatan F12	2018-19	
Radonkontroll	2018-19	
Spolning av avloppsstammar	2019	
OVK-/Ventilations-Åtgärder	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Snöskottning (tak)	Takjour AB
Trapphusstädning	Regina Klawon
Snöskottning (entré)	Två Smälänningar
Bredband fiber	Stockholms Stadsnät

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med låg skuldsättning (7 miljoner), planerar inga avgiftshöjningar och har den långsiktiga ambition att bygga upp reserver för kommande underhållsbehov.

Under året har föreningen använt intäkter från ombildning av tidigare hyreslokaler till bostadsrätter för ommålning av föreningen samtliga ytterbågar, amortering av föreningens skulder om 1 miljon kronor samt uppbyggnad av buffert för planerade åtgärder under 2019 (framförallt avsluta stenläggning Fridhemsgatan, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med åtgärder, samt stamspolning).

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

- Ny stenläggning på gården framför Fridhemsgatan påbörjades, där stenläggning breddades för att uppfylla brandbestämmelser, även nya cykelställ installerades
- Ombyggnationen av de tidigare till hyreslokaler till bostadsrätter avslutades
- Ommålning av ytterbågarna på föreningens samtliga fönster och altandörrar på kungsbalkonger och vädringsbalkonger

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Ny upplåtelser under året: 2 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	555	512	513
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	156	451	609
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 576	2 040	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	75	74	59	19
Värmekostnad/m ² totalyta	51	52	55	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	18	0	0
Soliditet (%)	76	67	57	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 028	-17 678	-209	45
Nettoomsättning (tkr)	2 287	2 195	2 066	2 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 441 m² bostäder.

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	20 829 792	313 299	0	20 516 493
Upplåtelseavgifter	29 348 605	2 616 201	0	26 732 404
Kapitaltillskott	2 855 175	0	0	2 855 175
Fond för yttre underhåll	2 317 993	301 611	0	2 016 382
Balkongfond	124 246	24 864	0	99 382
S:a bundet eget kapital	55 475 811	3 255 975	0	52 219 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-28 899 721	-301 611	-17 719 724	-10 878 386
Årets resultat	-2 028 496	-2 028 496	17 719 724	-17 719 724
S:a ansamlad förlust	-30 928 217	-2 330 107	0	-28 598 110
S:a eget kapital	24 547 594	925 868	0	23 621 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 028 496
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 598 110
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 611
summa balanserat resultat	-30 928 217

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-30 928 217
----------------------------------	--------------------

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 287 235	2 195 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 830	20 187
Summa rörelseintäkter		2 309 065	2 215 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 012 248	-18 607 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 041	-492 629
Personalkostnader	Not 6	-162 016	-160 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-748 486	-562 090
Summa rörelsekostnader		-4 246 791	-19 821 761
RÖRELSERESULTAT		-1 937 726	-17 606 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 938	-72 403
Summa finansiella poster		-90 770	-72 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 028 496	-17 678 449
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	0	-41 275
		0	-41 275
ÅRETS RESULTAT		-2 028 496	-17 719 724

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 456 622	30 895 019
Maskiner	Not 10	45 646	52 167
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 502 268	30 947 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 503 268	30 948 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 406
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 608 067	4 211 628
Summa kortfristiga fordringar		1 608 067	4 216 034
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 500	31 500
Summa kassa och bank		31 500	31 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 639 567	4 247 534
SUMMA TILLGÅNGAR		32 142 836	35 195 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 178 397	47 248 897
Kapitaltillskott		2 855 175	2 855 175
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 317 993	2 016 382
Balkongfond		124 246	99 382
Summa bundet eget kapital		55 475 811	52 219 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 899 721	-10 878 386
Årets resultat		-2 028 496	-17 719 724
Summa fritt eget kapital		-30 928 217	-28 598 110
SUMMA EGET KAPITAL		24 547 594	23 621 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	8 000 000
Summa långfristiga skulder		0	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 000 000	0
Leverantörsskulder		207 460	161 504
Övriga skulder		1 899	3 023 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	385 883	388 587
Summa kortfristiga skulder		7 595 242	3 573 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 142 836	35 195 720

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Sop rum/sop hus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Energiåtgärd	20 år	20 år
Kodlås	25 år	25 år
Larm	25 år	25 år
Bredband	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	60 år	60 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5-20år	5-20år
Inventarier		

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 262 694	2 175 144
Hyror lokaler	0	19 948
Hyror förråd	3 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 372	0
Gästlägenhet	9 600	0
Öresutjämning	145	180
	2 287 211	2 195 271

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	21 830	0
Övriga intäkter	0	20 187
	21 830	20 187

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 352	19 911
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 425	44 997
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 574	10 110
	Snöröjning/sandning	27 646	16 481
	Städning entreprenad	162 150	100 275
	Städning enligt beställning	2 481	46 549
	Mattvätt/Hyrmattor	24 883	0
	Sotning	0	14 023
	Hissbesiktning	5 876	5 719
	Myndighetstillsyn	0	10 720
	Bevakning	11 281	12 944
	Gemensamma utrymmen	6 249	17 659
	Sophantering	2 588	2 063
	Gård	69	1 164
	Serviceavtal	23 238	20 438
	Förbrukningsmateriel	4 523	2 740
	Teleport/hissanläggning	3 500	7 000
	Störningsjour och larm	0	5 566
		357 835	338 358
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 180	16 000
	Brf Lägenheter	0	5 444
	Tvättstuga	8 577	6 490
	Sophantering/återvinning	538	0
	Källare	0	8 745
	Entré/trapphus	0	8 780
	Lås	31 367	13 962
	VVS	10 854	6 725
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 775
	Elinstallationer	2 253	0
	Bredband	0	6 531
	Hiss	5 038	7 700
	Tak	16 875	0
	Fönster	2 957	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 845
	Skador/klotter/skadegörelse	4 126	3 750
	Vattenskada	58 206	63 175
		163 971	187 922
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	17 102 094
	Stambyte	34 161	0
	Fönster	1 494 215	0
		1 528 376	17 102 094
	Taxebundna kostnader		
	El	331 771	298 823
	Värme	227 405	211 760
	Vatten	88 112	85 717
	Sophämtning/renhållning	46 780	46 995
	Grovsopor	0	6 608
		694 068	649 903
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 247	72 256
	Kabel-TV	0	81 063
	Bredband	65 421	49 616
		147 668	202 935

Fastighetsskatt/Kommunal avgift		120 330	125 830
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 012 248	18 607 042
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2018	2017
Medlemsinformation		3 158	2 860
Tele- och datakommunikation		6 000	7 690
Juridiska åtgärder		25 199	9 750
Hyresförluster		2 065	0
Revisionsarvode extern revisor		20 619	14 875
Föreningskostnader		1 598	2 844
Styrelseomkostnader		4 500	7 090
Fritids- och trivselkostnader		1 513	529
Förvaltningsarvode		249 116	240 110
Administration		3 053	167 503
Korttidsinventarier		0	7 298
Konsultarvode		0	25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För		7 220	7 080
		324 041	492 629
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2018	2017
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		125 000	125 000
Sociala kostnader		37 016	35 000
		162 016	160 000
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2018	2017
Byggnad		90 349	90 349
Förbättringar		574 348	397 326
Markanläggning		77 269	67 894
Maskiner		6 521	6 521
		748 486	562 090
Not 8 EXTRAORDINÄRA POSTER		2018	2017
Extraordinära kostnader		0	41 275
		0	41 275

d

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 024 687	28 084 687
	Nyanskaffningar	303 569	9 940 000
	Utgående anskaffningsvärde	38 328 256	38 024 687
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 129 668	-6 574 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-741 966	-555 569
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 871 633	-7 129 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 456 622	30 895 019
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 427 195	8 427 195
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 528 000	34 528 000
	Taxeringsvärde mark	69 009 000	69 009 000
		103 537 000	103 537 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	1 537 000	1 537 000
		103 537 000	103 537 000

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	302 081	302 081
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	302 081	302 081
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-249 914	-243 393
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 520	-6 520
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-256 434	-249 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 647	52 168

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 291	59 291
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 291	59 291
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 291	-59 291
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 291	-59 291
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000
		1 000	1 000

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	54 910	54 910
	Skattefordran	106 910	100 110
	Klientmedel hos SBC	1 444 747	4 056 608
	Fordringar	1 500	0
		1 608 067	4 211 628

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 016 382	1 714 771
	Reservering enligt stadgar	301 611	301 611
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 317 993	2 016 382

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	2 500 000	2 500 000	2019-04-03
	Handelsbanken	1,190 %	2 500 000	2 500 000	2019-04-03
	Handelsbanken	1,190 %	2 000 000	3 000 000	2019-05-21
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	8 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
			0	8 000 000	

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 525 000	10 490 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	134 000	134 000
	Sociala avgifter	40 486	40 486
	Ränta	16 958	18 645
	Avgifter och hyror	194 439	195 456
		385 883	388 587

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	- Avsluta stenläggning på gården mot gatan på Fridhemsgatan
	- Radonkontroll
	- OVK-/Ventilations-Åtgärder
	- Spolning av avloppsstammar
	- Energideklaration

d

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 4 2019



Rolf Axel Georg Bergman
Ledamot



~~Markus Emanuel Björk~~ Nina Dellen Hunger
~~Ledamot~~ Suppleant



Ingrid Viktoria Gjellan
Ledamot



Jeanette Margareta Krantz
Ledamot



Juha Petri Laapas
Ledamot



Erik Magnus Nemlander
Ledamot



Eva Magdalena Tygård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gjuteriet 4, org.nr 716409-9082.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2018 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 27 maj 2019



Carina Toresson