

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna

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.

- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- Underhållsplan kommer att upprättas kommande räkenskapsår

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens huvudsakliga uppgift har varit att skapa rutiner i förhållande till den ekonomiska och tekniska förvaltningen, övriga kontraktsparter, och inte minst i förhållande till samtliga medlemmar i Brf Gjuteriet i Eskilstuna.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

#### Styrelsen

Kiet Lac	Ledamot
Erik Oscarsson	Ledamot
Susanne Blomberg	Ledamot
Thomas Gustafsson	Ledamot
Vesna Bugarin	Ledamot
Magnus Körberg	Suppleant
Björn Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden, varav 2 av byggandestyrelsen.

#### Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå AB
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Hilde Derler  
Johanna Lundqvist

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Därefter höll den valda styrelsen ett konstituerande styrelsemöte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nätverket 3	2017	Eskilstuna
Nätverket 1	2017	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bolander&Co/Trygg hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmeåtervinning.

### Byggnadsår och ytor

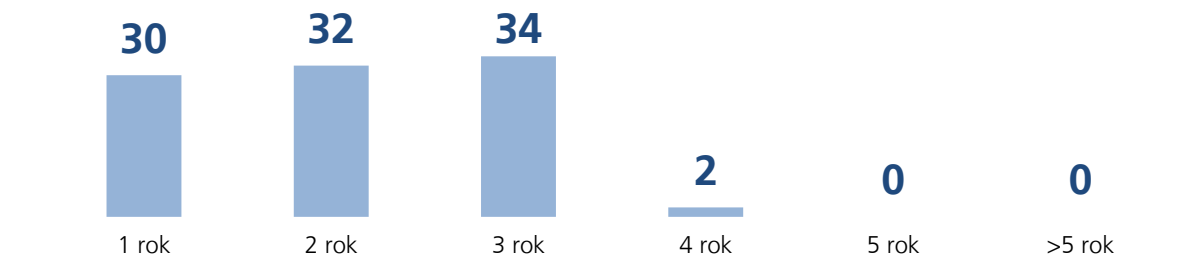
Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 960 m<sup>2</sup>, varav 4 960 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

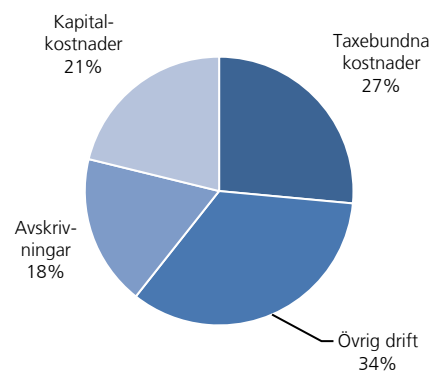
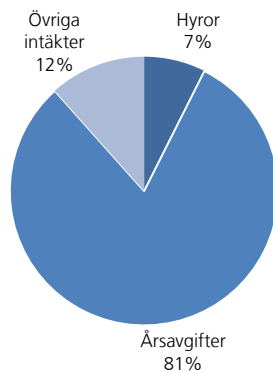
Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Nät och elhandel	Eskilstuna Energi & Miljö
Fjärrvärme	Eskilstuna Energi & Miljö
Avfall och återvinning	Eskilstuna Energi & Miljö
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi & Miljö
Fastighetskötsel (inkl jour och felanmälan) och trappstäd	FF-Fastighetservice AB
Individuell mätning - EL	Infometric AB
Premium Garantiserviceavtal - Hiss	KONE AB
Parkeringsplatser garage	Estea Namnsdagen Parkering AB
Media (bredband/telefoni/TV)	Telia Sverige AB
Entrémattor	Beredsen
Bevakningssystem	Securitas

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>116 265 698</b>	<b>1 683 179</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 030 573	0
Finansiella intäkter	364	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 789 610	0
Medlemsinsatser	6 885 480	149 653 520
Ökning av långfristiga skulder	0	37 553 643
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 193 244
	<b>12 706 027</b>	<b>189 400 407</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 640 069	0
Finansiella kostnader	911 428	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 928 068	74 497 940
Ökning av kortfristiga fordringar	0	319 948
Minskning av långfristiga skulder	169 352	0
Minskning av kortfristiga skulder	105 317 667	0
	<b>127 966 584</b>	<b>74 817 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 005 141</b>	<b>116 265 698</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-115 260 558</b>	<b>114 582 519</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st  
Överlåtelse under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138  
Tillkommande medlemmar: 30  
Avgående medlemmar: 31  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 018	13 052	5 481
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	184	0	0
Soliditet (%)	71	48	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-304	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 024	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 960 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	145 764 000	-9 889 520	0	155 653 520
Upplåtelseavgifter	16 775 000	16 775 000	0	0
Fond för yttre underhåll	248 000	248 000	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>162 787 000</b>	<b>7 133 480</b>	<b>0</b>	<b>155 653 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-248 000	-248 000	0	0
Årets resultat	-303 630	-303 630	0	0
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-551 630</b>	<b>-551 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>162 235 370</b>	<b>6 581 850</b>	<b>0</b>	<b>155 653 520</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-303 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-248 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-551 630</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-551 630</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Nettoomsättning	Not 2	4 024 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 030 573</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Driftkostnader	Not 4	-2 098 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-542 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-783 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 423 138</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>607 435</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-911 064</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-303 630</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-303 630</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	226 395 931	13 344 000
Pågående byggnation	Not 9	0	194 906 932
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 395 931</b>	<b>208 250 932</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>226 395 931</b>	<b>208 250 932</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		672	21 997
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 020 090	1 860 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	34 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 020 762</b>	<b>1 917 282</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		112 051	116 265 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>112 051</b>	<b>116 265 698</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 132 813</b>	<b>118 182 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 528 743</b>	<b>326 433 912</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		162 539 000	155 653 520
Fond för yttre underhåll	Not 12	248 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 787 000</b>	<b>155 653 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-248 000	0
Årets resultat		-303 630	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-551 630</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>162 235 370</b>	<b>155 653 520</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 401 296	64 570 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 401 296</b>	<b>64 570 648</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	169 352	169 352
Leverantörsskulder		254 702	105 633 263
Skatteskulder		124 800	124 800
Övriga skulder		0	52 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	343 223	229 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>892 077</b>	<b>106 209 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 528 743</b>	<b>326 433 912</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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
Utemiljö allmänt	25 år
Stomme och grund	100 år
Yttertak	60 år
Fasader / balkonger	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år
Stomkomplettering förening	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år
Hissar	35 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019
Årsavgifter	3 265 016
Hyror garage	298 440
Bredbandsintäkter	268 250
Elintäkter	166 420
Avgift andrahandsuthyrning	26 098
Öresutjämning	189
	<b>4 024 413</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019
Fakturerade kostnader	6 160
	<b>6 160</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>	
	Fastighetskötsel entreprenad	69 692
	Fastighetskötsel beställning	21 054
	Snöröjning/sandning	7 210
	Städning entreprenad	61 260
	Garage	559 037
	Serviceavtal	30 473
	Förbrukningsmateriel	99 375
	Teleport/hissanläggning	5 460
	Störningsjour och larm	-1 375
		<b>852 186</b>
	<b>Reparationer</b>	
	Entré/trapphus	544
	Lås	2 060
	Ventilation	544
	Elinstallationer	9 453
	Hiss	11 996
		<b>24 597</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>	
	El	332 260
	Värme	480 149
	Vatten	178 093
	Sophämtning/renhållning	150 204
		<b>1 140 706</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>	
	Försäkring	80 526
		<b>80 526</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 098 014</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	4 275
	Medlemsinformation	819
	Tele- och datakommunikation	317 023
	Inkassering avgift/hyra	4 675
	Styrelseomkostnader	12 102
	Fritids- och trivselkostnader	279
	Studieverksamhet	1 010
	Förvaltningsarvode	97 462
	Administration	55 060
	Korttidsinventarier	4 390
	Konsultarvode	37 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 460
		<b>542 055</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.	

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	
	Stomme och grund K3	184 200	
	Yttertak K3	38 375	
	Fasader/balkonger K3	46 050	
	Fönster/dörrar och portar K3	30 700	
	Stomkomplettering förening K3	73 680	
	Stomkomplettering medlem K3	138 150	
	Stamledningar VA K3	46 050	
	Värmesystem K3	55 260	
	Luftbehandlingssystem K3	61 400	
	Fastighetsel inkl. svagström K3	46 050	
	Hissar K3	26 314	
	Utemiljö allmänt K3	36 840	
		<b>783 069</b>	
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 344 000	13 344 000
	Nyanskaffningar	213 835 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>227 179 000</b>	<b>13 344 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-783 069	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-783 069</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>226 395 931</b>	<b>13 344 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 979 000	13 344 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	17 000 000
		<b>74 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	27 000 000
		<b>74 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	194 906 932
		<b>0</b>	<b>194 906 932</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FÖRDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	127 000	0
	Klientmedel hos SBC	893 090	0
	Avräkning byggare	0	1 860 877
		<b>1 020 090</b>	<b>1 860 877</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsförsäkring	0	34 408	
		<b>0</b>	<b>34 408</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	0	0	
	Reservering enligt stadgar	248 000	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>248 000</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SBAB	0,950 %	10 740 000	10 740 000
	SBAB	1,300 %	18 000 000	18 000 000
	SBAB	1,410 %	18 000 000	18 000 000
	SBAB	1,730 %	17 830 648	18 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>64 570 648</b>	<b>64 740 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-169 352	-169 352
			<b>64 401 296</b>	<b>64 570 648</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Rörlig ränta
				2021-01-12
				2022-01-12
				2024-01-12

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 723 888 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	64 740 000	64 740 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Avgifter och hyror	343 223	229 802
		<b>343 223</b>	<b>229 802</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Eskilstuna den / 2020

Susanne Blomberg  
Ledamot

Vesna Bugarin  
Ledamot

Thomas Gustafsson  
Ledamot

Kiet Lac  
Ledamot

Erik Oscarsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Karl-Henrik Westlund  
Extern revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

toimivaltaoikeus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende