

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gjutaren

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 2020 och 2024.
- 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.

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 1988-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Norrtälje Gjutaren ga:2. Föreningens andel är 75 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

##### Styrelsen

Rolf Stefan Cronqvist	Ledamot
Rolf Gunnar Embro	Ledamot
Per Håkan Holgersson	Ledamot
Per Göran Lagerberg	Ledamot
Per Martin Norberg	Ledamot

Eivor Anne-Marie Abrahamsson	Suppleant
Raija Sinikka Haglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Karin Hammarberg  
Bo Lidholm  
Leif Cegerblad

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Hammarbergs Revisionsbyrå

#### Valberedning

Sten Lundberg  
Bengt Norling  
Eva Örnskär

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTAREN 2	1988	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

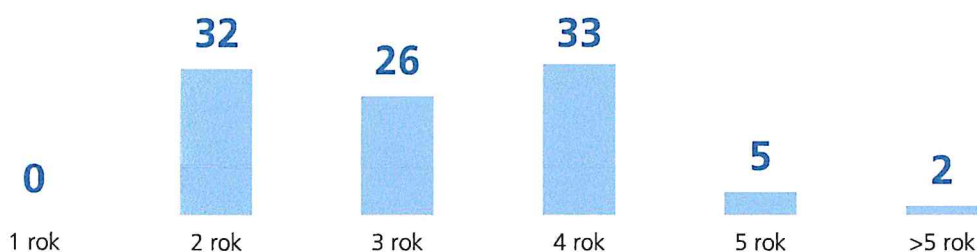
Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 910 m<sup>2</sup>, varav 8 942 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 968 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	408 m <sup>2</sup>	
Barnsjukgymnastik	172 m <sup>2</sup>	
Expedition 4D-E	43 m <sup>2</sup>	
Dam- och Herrfrisör 8	68 m <sup>2</sup>	2019-08-31
Kontor 4B	109 m <sup>2</sup>	
Kontor 4D	68 m <sup>2</sup>	
23 st förråd för uthyrning	236 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Garage	65 platser
Parkering utomhus	62 platser varav 10 st gästplatser
2 st förråd för hjulförvaring	Vinter- och sommarhjul
Cykelrum	4 st
Medlemslokal/Bibliotek med kök	Rymmer 50 personer
Tvättstuga	2 st

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK lgh och lokaler	2019	Vissa rep. behövs.
Spolning av dränering.	2019	Dränering, oljeavskiljare hus 6.
Rep. garage	2019	Övre garaget
Belysning garagen	2018 - 2019	Nya armaturer i övre och undre

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av takfönster	2020	Tot. 15 st
Byte av torkskåp	2020	3 st
Byte av fjädrar garageportar	2020	Antal repetitioner uppnått
Rep. ventilation	2020	Enl. besiktningsprotokoll
Takunderhåll	2020	Bättringsmålning och reparation
Bättring av asfaltytor	2021	
Stuprör och hängrännor	2022	Rep. eventuellt byts ut
OVK lgh och lokaler	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Roslagens Hiss AB
Mini-masterservice	Friska Fläktar AB
Garageportar	Hörmann Svenska AB
Fastighetsnät	Telia Sverige AB
Trappstädning	Svalholms StädService HB

### Övrig information

Det 9-åriga bredbandsavtalet med Telia går ut under våren 2021 och sägs inte avtalet upp 6 månader innan maj 2021 så löper det på med ett år i taget.

Egenkontroll av brandsyn kommer styrelsen att genomföra under våren 2020.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat har även i år belastats av garagereparationerna i övre garaget med 1,9 milj vilket har gett ett underskott på ca 640 tkr. Det stora projektet med reparationen av de båda garagen är därmed avslutad och slutsumman hamnar på ca 7 milj kr

Under året har föreningen amorterat ett belopp på 1,2 milj. kronor. Den totala låneskulden uppgår till 49,4 milj. vid årsskiftet uppdelat på två lån, Lånen skall sättas om 2020 resp 2022.

Under det kommande året är det planerat med en fortsatt amortering på 1,2 milj. kronor och en förbättrad likviditet.

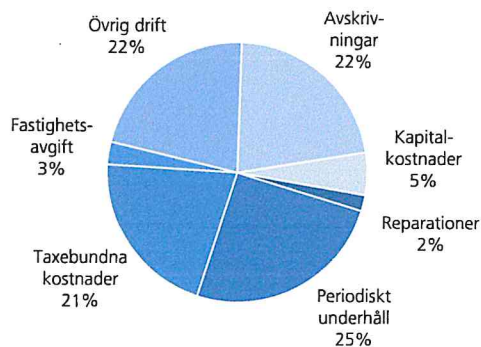
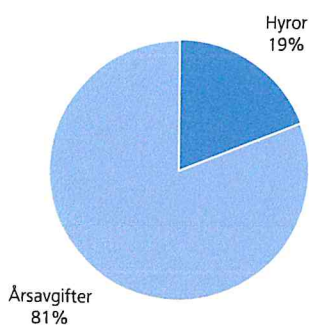
Budget för lån 2020 är baserad på en snittränta av 1,1%, något högre än fg år.

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ett större belopp reserveras till fond för yttre underhåll än vad stadgarna föreskriver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>944 076</b>	<b>1 269 419</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 258 269	7 396 785
Finansiella intäkter	253	127
Minskning kortfristiga fordringar	11 184	0
Ökning av långfristiga skulder	0	800 000
Ökning av kortfristiga skulder	8 347	267 995
	<b>7 278 053</b>	<b>8 464 907</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 742 584	8 403 970
Finansiella kostnader	413 952	372 247
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 034
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	0
	<b>7 356 536</b>	<b>8 790 250</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>865 593</b>	<b>944 076</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-78 483</b>	<b>-325 343</b>

\*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

Avslutat garagereparationerna i och med att övre garaget blev klart, allt enligt budget och tidsplan.

Belysningsarmaturen byttes ut i bägge garagen till helt närvarostyrd och via en app.

Besiktningar enligt OVK samt lekplatser.

Monterat belysning utmed gångväg mellan hus 6 och 8 till Dygdens stig.

Egenkontroll av brandsyn utfördes i slutet av 2018. Konstaterades att brännbart materiel finns i vissa trapphus, trots tidigare påpekanden.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st

Överlåtelse under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	653	653	744
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	260	436	426	412
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 491	5 625	5 536	5 894
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	68	66	70
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	51	50	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	35	32	86
Soliditet (%)	43	43	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-642	-3 124	956	1 013
Nettoomsättning (tkr)	7 226	7 279	7 265	7 889

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 942 m<sup>2</sup> bostäder och 2 968 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	23 766 000	0	0	23 766 000
Fond för yttre underhåll	5 254 005	394 227	-3 000 000	7 859 778
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 020 005</b>	<b>394 227</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>31 625 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	10 062 707	-394 227	-123 686	10 580 620
Årets resultat	-642 395	-642 395	3 123 686	-3 123 686
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>9 420 312</b>	<b>-1 036 622</b>	<b>3 000 000</b>	<b>7 456 934</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 440 317</b>	<b>-642 395</b>	<b>0</b>	<b>39 082 712</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-642 395
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 456 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 227
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>9 420 312</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	- 4 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 993 576
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>7 413 888</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 225 974	7 278 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 295	117 891
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 258 269</b>	<b>7 396 785</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 332 869	-7 959 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 735	-257 224
Personalkostnader	Not 6	-204 979	-187 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 744 382	-1 744 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 486 966</b>	<b>-10 148 352</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-228 696</b>	<b>-2 751 567</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 952	-372 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-413 699</b>	<b>-372 120</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-642 395</b>	<b>-3 123 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-642 395</b>	<b>-3 123 686</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 87 905 092	89 640 790
Inventarier	Not 9 102 772	111 457
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>88 007 864</b>	<b>89 752 246</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>88 011 364</b>	<b>89 755 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	120	66
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 772 876	808 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>772 996</b>	<b>808 884</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	105 512	159 291
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>105 512</b>	<b>159 291</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>878 508</b>	<b>968 175</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>88 889 872</b>	<b>90 723 921</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		23 766 000	23 766 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 254 005	7 859 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 020 005</b>	<b>31 625 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 062 707	10 580 620
Årets resultat		-642 395	-3 123 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 420 312</b>	<b>7 456 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 440 317</b>	<b>39 082 712</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 900 000	49 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 900 000</b>	<b>49 100 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		553 895	616 295
Skatteskulder		32 950	0
Övriga skulder		9 036	8 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	753 675	716 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 549 556</b>	<b>2 541 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 889 872</b>	<b>90 723 921</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	67 år	67 år
Inventarier	20 år	20 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 839 805	5 839 061
Hyror lokaler momspliktiga	177 052	187 068
Hyror lokaler	593 441	575 833
Hyror parkering moms	3 950	3 950
Hyror garage moms	2 312	3 468
Hyror garage/parkering	6 192	8 046
Hyror parkering	147 168	141 192
Hyror garage	364 575	431 508
Hyror förråd	60 978	60 978
Hyror reklamplats	3 160	3 089
Hyror carport	16 548	16 548
Överlåtelse/pantsättning	10 815	8 167
Öresutjämning	-22	-16
	<b>7 225 974</b>	<b>7 278 893</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	3 293	0
Övriga intäkter	29 002	117 891
	<b>32 295</b>	<b>117 891</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	224 996	220 069
	Fastighetsskötsel beställning	6 791	28 677
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 226	40 193
	Snöröjning/sandning	92 028	46 836
	Städning entreprenad	151 706	151 706
	Städning enligt beställning	11 649	0
	Sotning	12 025	44 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	187 171	0
	Hissbesiktning	10 077	7 959
	Myndighetstillsyn	21 080	0
	Gemensamma utrymmen	949	0
	Gård	27 194	31 632
	Serviceavtal	27 810	131 810
	Förbrukningsmateriel	13 959	7 298
	Teleport/hissanläggning	10 306	10 010
		<b>830 967</b>	<b>721 091</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	18 324
	Förskola	0	146 963
	Tvättstuga	0	10 160
	Entré/trapphus	2 318	0
	Lås	7 741	0
	VVS	2 217	6 791
	Ventilation	40 512	18 618
	Elinstallationer	46 509	54 073
	Hiss	21 840	12 691
	Tak	0	30 219
	Fönster	6 728	0
	Mark/gård/utemiljö	0	53 610
	Garage/parkering	21 850	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 226	0
		<b>152 940</b>	<b>351 450</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	111 530	0
	Mark/gård/utemiljö	39 815	0
	Garage/parkering	1 842 232	4 644 824
		<b>1 993 576</b>	<b>4 644 824</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	245 341	241 740
	Värme	746 001	727 480
	Vatten	555 421	545 874
	Sophämtning/renhållning	111 097	82 805
	Grovsopor	0	3 648
		<b>1 657 860</b>	<b>1 601 547</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	182 558	163 017
	Självrisk	750	0
	Bredband	285 182	285 182
		<b>468 490</b>	<b>448 199</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>229 036</b>	<b>192 636</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 332 869</b>	<b>7 959 746</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	433	0
	Tele- och datakommunikation	14 454	12 940
	Juridiska åtgärder	11 950	0
	Inkassering avgift/hyra	5 813	1 694
	Revisionsarvode extern revisor	13 656	13 557
	Föreningskostnader	24 506	29 092
	Styrelseomkostnader	3 990	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	878	0
	Förvaltningsarvode	114 508	111 020
	Administration	6 777	12 244
	Konsultarvode	0	64 557
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 770	7 620
		<b>204 735</b>	<b>257 224</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	160 676	156 419
	Sociala kostnader	44 303	30 581
		<b>204 979</b>	<b>187 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 735 697	1 735 697
	Inventarier	8 685	8 685
		<b>1 744 382</b>	<b>1 744 382</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	124 239 164	124 239 164
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 239 164</b>	<b>124 239 164</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 798 374	-28 062 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 735 697	-1 735 697
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-31 534 072</b>	<b>-29 798 374</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-4 800 000	-4 800 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-4 800 000</b>	<b>-4 800 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 905 092</b>	<b>89 640 790</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 000 000	2 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	92 400 000	80 282 000
	Taxeringsvärde mark	39 009 000	35 879 000
		<b>131 409 000</b>	<b>116 161 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	122 000 000	110 000 000
	Lokaler	9 409 000	6 161 000
		<b>131 409 000</b>	<b>116 161 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	251 150	251 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>251 150</b>	<b>251 150</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-139 693	-131 008
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 685	-8 685
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-148 378</b>	<b>-139 693</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>102 772</b>	<b>111 457</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	12 795	12 795	
	Skattefordran	0	3 450	
	Momsavräkning	0	7 788	
	Klientmedel hos SBC	760 081	784 785	
		<b>772 876</b>	<b>808 818</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	7 859 778	8 171 295	
	Reservering enligt stadgar	394 227	348 483	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 000 000	-660 000	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 254 005</b>	<b>7 859 778</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	0,340 %	22 600 000	21 800 000
	Sparbanken	0,830 %	26 500 000	26 500 000
	Sparbanken	0,830 %	0	2 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 100 000</b>	<b>50 300 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000
			<b>47 900 000</b>	<b>49 100 000</b>
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 100 000 kr.			
<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	100 073 000	100 073 000	
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Arvoden	155 176	155 176	
	Sociala avgifter	48 756	34 487	
	Ränta	0	5 752	
	Avgifter och hyror	549 743	521 051	
		<b>753 675</b>	<b>716 465</b>	
<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>			
	Inga större underhållsarbeten planerade.			

---

## Styrelsens underskrifter

---

NORRTÄLJE den 13 / 2 2020



Rolf Stefan Cronqvist  
*Ledamot*



Rolf Gunnar Embro  
*Ledamot*



Per Håkan Holgersson  
*Ledamot*

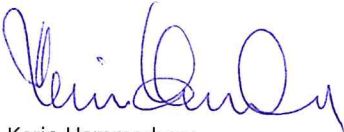


Per Göran Lagerberg  
*Ledamot*



Per Martin Norberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



Karin Hammarberg  
*Extern revisor*



Bo Lidholm  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gjutaren

Org.nr 716420-1720

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

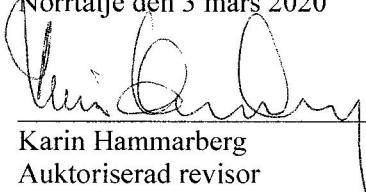
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

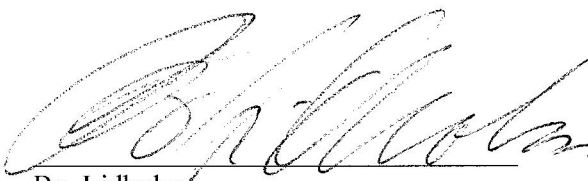
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 3 mars 2020

  
Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

  
Bo Lidholm