

Årsredovisning för  
**Brf Gjutformen 3**  
769603-2163

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutformen 3, org nr 769603-2163, avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gjutformen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Norr Mälarstrand 84 samt Karlsviksgatan 2 och 4. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten Gjutformen 3 bebyggdes åren 1925 - 1926. Arkitekt för fasaderna var Birger Borgström (1890 - 1964), medan huset i övrigt ritades av byggnadsfirman Andersson & Bergman. Byggherre var Andersson & Bergman och byggmästare Gustaf Lundberg. Fasaderna mot gatan täcktes av överblivet tegel från Stadshuset.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (m <sup>2</sup> )
40	lägenheter, bostadsrätt	2715
1	lokaler, hyresrätt	180

På föreningens fastighet finns 9 parkeringsplatser för bil samt 2 för motorcykel, samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-17. På stämman deltog 20 medlemmar varav 3 st genom fullmakt.

Extra föreningsstämma ägde rum 2019-12-04. På extrastämman deltog 19 medlemmar varav 3 st genom fullmakt. På stämman behandlades frågan om tillägg i stadgarna i §4 och §31 vilket bifölls. Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare en extrastämma hållits 2020-01-30 där stadgeändringen återigen bifölls och dessa stadgar registrerades därefter 2020-02-24.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-17 utgjorts av:

Bertil Järnberg (omval)	Ordförande
Anders Galfvensjö (omval)	Ledamot
Andreas Lagerås (nyval)	Ledamot
Anita Heierson (nyval)	Ledamot
Christer Månsson (nyval)	Ledamot
Kent Kaltea (omval)	Suppleant
Per Näslund (omval)	Suppleant
Björn Boberg (nyval)	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.  
Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserade revisorn Jan-Ove Brandt med Lena Ohlsson som internrevisor, valda vid ordinarie föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Pia Björklund och Monica Thurell.

### Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder

1986	Totalrenovering av fastigheten
1986	Byte av samtliga V/A-stammar i kök och badrum och el-stigare (3-fas)
2001-2002	Balkonger mot gården
2004	Lades taket om
2005	Nya maskiner i tvättstugan
2007	Spolning avloppsstammar i kök och badrum
2007	Renoverades och målades samtliga fönster
2009-10	Renoverades trapphuset
2010	OVK-besiktning
2011	Ny styrutrustning för värmesystemet, nytt takvärmesystem
2011	Ytterligare ett cykelrum gjordes i ordning
2013	Nya maskiner i tvättstugan
2013	Nya entrédörrar.
2013	Nytt låssystem
2014	Stamspolning
2014	Takmålning
2016	Bullerdämpande, ventilationsrelaterade och värmeisolerande åtgärder på fönster
2016	Tak- och fasadreparationer
2016	OVK-besiktning
2016	Ny tvättmaskin
2017	Avslutande fönsteråtgärder
2018	Barnvagnsramper Karlsviksgatan och Norr Mälarstrand 84
2018	Ny innergård; bjälklag, tätskikt, stenbeläggning innergård samt garagerenovering
2018	Utredning fukt hos hyresgäst
2019	Avslutade arbete på innergård samt målning av fasad upp till våning ett
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2019	Relining av horisontella avloppsstammar
2019	Ombyggnad golv i uthyrd lokal

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2019 har totalrenoveringen av innergården och renovering av garaget som påbörjades år 2018 slutförts. Till de kostnader om 3 950 tkr som redovisades år 2018 har ytterligare 362 tkr belastat resultatet 2019. Livslängden för det nya bjälklaget bedöms till 100 år och tätskiktet mellan 30-50 år.

Föreningens uthyrda lokal har dragits med fuktproblem delvis orsakat av felaktig golvkonstruktion. Lokalen har renoverats under 2019 till en kostnad som uppgår till 500 tkr. Lokalhyresgästen har haft full hyresnedsättning hela 2019 då det inte gått att nyttja lokalen på ett för verksamheten tillfredställande sätt, vilket lett till ett intäktsbortfall för föreningen på 282 tkr.

Under 2019 har relining utförts av de horisontella avloppstammarna. Kostnader för detta för år 2019 till 807 tkr för år 2019.

Kostnaderna för renoveringsprojekten har finansierats genom ett nytt lån på 2,2 miljoner kronor.

Under hösten tog styrelsen beslut att från den 1/1 2020 höja avgifterna med 5% samt att utföra en fiberinstallation under 2020.

### **Kommentarer till resultatet**

Årets resultat blev -1 995 tkr, vilket kan jämföras med budgeterat resultat -544 tkr. Skillnaden kan i huvudsak förklaras av kostnaderna för genomförda renoveringar enligt ovan var högre än beräknat samt att lokalhyresgästen haft hyresnedsättning hela året med 282 tkr.

Föreningen har per bokslutsdagen totalt fem lån total 10 252 tkr vilket motsvarar 3 776 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta (föregående år 2 991 kr per m<sup>2</sup>), se detaljerad information avseende förfallotidpunkter och räntesatser i not 10.

### **Medlemsinformation**

Bostadsrättsföreningen har 40 st bostadsrättslägenheter av vilka 5 st har överlåtits till nya medlemmar under 2019.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 554	1 623	1 806	1 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 995	-4 165	-24	34
Soliditet, %	78	81	86	86
Eget kapital, tkr	36 814	38 809	42 974	42 998
Taxeringsvärde fastighet, tkr	121 414	90 502	90 502	90 502
Årsavgift/m2 boyta (2 715 m2), kr	504	504	504	504
Bankskuld per m2 (2 715 m2), kr	3 776	2 991	2 471	2 515

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 293 511	9 289 305	1 031 911	1 359 625	-4 164 880	38 809 471
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Fond för yttre underhåll			110 284	-110 284		
Balanseras i ny räkning				-4 164 880	4 164 880	
Årets resultat					-1 995 409	-1 995 409
Belopp vid årets utgång	31 293 511	9 289 305	1 142 195	-2 915 539	-1 995 409	36 814 062

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 915 539
Årets resultat	-1 995 409
Totalt	-4 910 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll <i>(motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet)</i>	364 242
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-807 196
Balanseras i ny räkning	-4 467 994
Totalt	-4 910 948

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 554 703	1 623 454
Övriga rörelseintäkter	3	7 475	9 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 562 178</u>	<u>1 633 252</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 775 550	-5 091 094
Övriga externa kostnader	5	-92 046	-40 364
Personalkostnader och arvoden	6	-116 594	-120 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 208	-473 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 457 398</u>	<u>-5 724 727</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 895 220</u>	<u>-4 091 475</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 800	14 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 002	-88 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-100 188</u>	<u>-73 405</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 995 408</u>	<u>-4 164 880</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 995 408</u>	<u>-4 164 880</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 995 409</u>	<u>-4 164 880</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	45 657 209	46 109 933
Inventarier, maskiner och installationer	8	17 234	37 718
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 674 443</u>	<u>46 147 651</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>45 674 443</u>	<u>46 147 651</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		4 179	4 179
Övriga fordringar		74 144	93 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 228	57 820
Summa kortfristiga fordringar		<u>140 551</u>	<u>155 031</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		1 573 676	1 606 659
Summa kassa och bank		<u>1 573 676</u>	<u>1 606 659</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 714 227</u>	<u>1 761 690</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 388 670</u>	<u>47 909 341</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 582 816	40 582 816
Fond för yttre underhåll		1 142 195	1 031 911
Summa bundet eget kapital		41 725 011	41 614 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 915 540	1 359 625
Årets resultat		-1 995 409	-4 164 880
Summa fritt eget kapital		-4 910 949	-2 805 255
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 814 062</b>	<b>38 809 472</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 252 271	8 121 271
Summa långfristiga skulder		10 252 271	8 121 271
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		86 835	574 075
Skatteskulder		3 605	-
Övriga skulder		1 140	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 757	403 803
Summa kortfristiga skulder		322 337	978 598
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 388 670</b>	<b>47 909 341</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2-5%	(2-5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och janspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 369 842	1 372 922
Hyror	179 059	240 765
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 802	9 767
	<b>1 554 703</b>	<b>1 623 454</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Städavgifter	5 200	800
Avgifter andrahandsuthyrning	2 275	8 998
<b>Summa</b>	<b>7 475</b>	<b>9 798</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	86 301	47 002
Städning	58 875	58 278
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 584	16 306
Trädgårdsskötsel	-	844
Snöröjning	3 743	3 743
Reparationer	195 585	128 504
El	71 504	70 064
Uppvärmning	276 962	271 984
Vatten	57 922	53 444
Sophämtning	50 228	47 260
Försäkringspremie	58 960	56 651
Fastighetsavgift bostäder	55 080	53 480
Fastighetsskatt lokaler	24 140	25 020
Övriga fastighetskostnader	9 402	15 511
Kabel-tv/Bredband/IT	9 709	9 482
Förvaltningsarvode ekonomi	98 002	95 419
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 279	5 867
Panter och överlåtelse	7 581	9 005
Övriga externa tjänster	16 452	11 840
	<b>1 106 309</b>	<b>979 704</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	500 325	43 438
Gård	-	117 784
Innergård, bjälklag / tätskikt	361 720	3 950 168
Relining horisontella stammar	807 196	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 775 550</b>	<b>5 091 094</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 936	2 932
Konsultarvode	21 314	21 056
Besiktnings- och utredningskostnader	50 700	-
Revisionarvode	17 096	16 376
<b>Summa</b>	<b>92 046</b>	<b>40 364</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	91 310	91 310
Sociala kostnader	25 284	28 749
	<b>116 594</b>	<b>120 059</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 156 159	40 156 159
-Ombyggnad	2 146 114	2 146 114
-Mark	9 088 658	9 088 658
	<b>51 390 931</b>	<b>51 390 931</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 280 998	-4 828 274
-Årets avskrivning enligt plan	-452 724	-452 724
	<b>-5 733 722</b>	<b>-5 280 998</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 657 209</b>	<b>46 109 933</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	41 414 000	33 502 000
Mark	80 000 000	57 000 000
	<b>121 414 000</b>	<b>90 502 000</b>
Bostäder	119 000 000	88 000 000
Lokaler	2 414 000	2 502 000
	<b>121 414 000</b>	<b>90 502 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	341 378	341 378
	<u>341 378</u>	<u>341 378</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 660	-283 174
-Årets avskrivning enligt plan	-20 484	-20 486
	<u>-324 144</u>	<u>-303 660</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 234</b>	<b>37 718</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, Sparkonto	11 577	362 322
Nordea, Företagskonto	1 006 420	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	555 679	1 244 337
<b>Summa</b>	<b>1 573 676</b>	<b>1 606 659</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,47%	2 481 037	-9 000	2 490 037
Nordea Hypotek	2023-11-15	1,70%	1 148 734	-30 000	1 178 734
Nordea Hypotek	2021-11-17	1,25%	2 960 000	-	2 960 000
Nordea Hypotek	2021-08-18	1,05%	1 462 500	-30 000	1 492 500
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,83%	2 200 000	2 200 000	-
			<b>10 252 271</b>		<b>8 121 271</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-72 000		

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 468 700	24 468 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 468 700</b>	<b>24 468 700</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

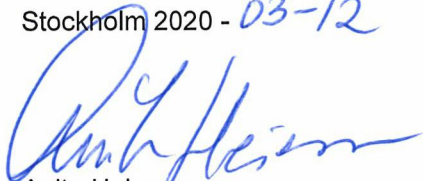
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

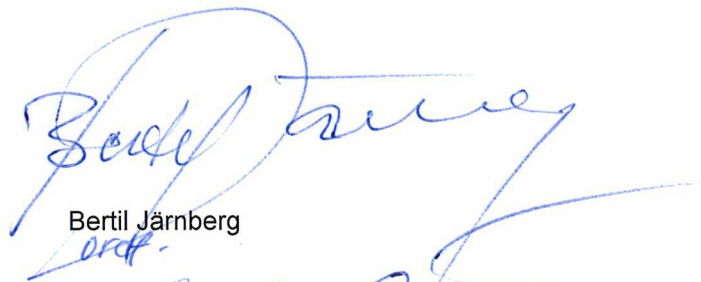
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 2020 - 03-12



Anita Heierson



Bertil Järnberg  
ordf.



Andreas Lagerås



Anders Galfvensjö

Christer Månsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020 -04-23



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Lena Ohlsson  
Av föreningen vald intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutformen 3, org. nr 769603-2163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutformen 3 för år 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 31 december 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den utvärderar, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Gjutformen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna den 23 april 2020



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Lena Ohlsson  
Förtroendevald revisor