



ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Gjutarmästaren i Järfälla



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning för

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

769617-9881

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

Bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren ligger i Kallhäll cirka 2,5 mil nordväst om centrala Stockholm och är ett område i Järfällas norra kommun. Järfälla är en modern, expansiv kommun som har mycket att erbjuda; bra service, vacker natur och närhet till Mälaren. Bostadsrättsföreningen består av 34 lägenheter i storlekar från 2 r.o.k. på 64 kvm till 4 r.o.k. på 109,5 kvm som är fördelade i ett nio våningar högt punkthus. Alla lägenheter präglas av öppna planlösningar och många har fin utsikt över Mälaren.

Gemensamma utrymmen

På bottenvåningen finns gemensamma utrymmen som lägenhetsförråd, cykelrum och ett rullstols-/barnvagnsrum. Där finns också ett kombinerat styrelse-/övernattningsrum. Övernattningsrummet kan endast hyras av boende i HSB Brf Gjutarmästaren.

Nära naturen

På promenadavstånd finns Görvalns naturreservat som är ett attraktivt friluftsområde med möjlighet till motion. Flera grillplatser finns iordningställda och närheten till Mälaren innebär att det finns goda möjligheter att ta sig ett dopp en varm sommardag, eller en skridskotur när isen har lagt sig på vintern.

Kallhäll - ett centrum i förvandling

I Kallhälls centrum finns bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek, tandläkare och vårdcentral. Centrumbilden har de senaste åren fått ett nytt utseende med en mer öppen och tillgänglig centrumkärna.

Bra kommunikationer

Närhet till allt. Så lyder många Kallhällsbors svar på vad som uppskattas med området. Pendeltågsstationen ligger några minuters promenadväg bort och med pendeln tar det drygt 20 minuter att komma till Stockholm City.

Mötesplats

Föreningen är granne med Kallhälls mötesplats som drivs i Järfälla kommuns regi.

A2 JAF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla, 769617-9881, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 7:14 i Järfälla kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en föreningslokal/gästlägenhet, uppfördes 2015.

Fastighetens areal uppgår enligt Skatteverkets taxeringsbesked 2019 till 936 kvm. Taxeringsvärdet är fastställt till 44 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 000 000 kr och markvärdet 9 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	34	2 539
Parkeringsplatser	24	
	58	2 539
Lägenhetstyp	Antal	
2 rum och kök, 64 kvm	16	
3 rum och kök, 81 kvm	16	
4 rum och kök, 109,5 kvm	2	
	34	

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Gemensamma utrymmen

- 1 st. föreningslokal belägen i entréplan (inredd till styrelse-/övernattningsrum)
- 2 st. cykelrum
- 1 st. barnvagns- och rullstolsrum.

Bilparkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Gjutaren 2. Dessa bilplatser har tillgång till motorvärmare. På kommunal mark på västra sidan om Kallhällsleden disponerar föreningen 12 bilplatser upplåtna med nyttjanderätt.

Servitut

På fastigheten finns ett förmånligt officialservitut för väg, vilket är bildat genom en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Gjutaren 2.

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Camilla Suneson

Handwritten signatures and initials:
JH, AZ, 90.

Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
Skötsel avseende mark och snöröjning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm

Miljöbyggnad nivå Silver

Fastigheten har i december 2018 certifierats enligt Miljöbyggnad nivå Silver som är ett certifieringssystem utformat för svenska förhållanden och där en byggnad bedöms med hänsyn till de tre områdena energi, inomhusmiljö och material.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Jonsson

Annika Zachari

Ingrid Westin

Alexander Hernaes

Stig Häggbom

Susan Nettelbjer

Camilla Suneson

Ordförande

Vice ordförande och ekonomiansvarig

Sekreterare och informationsansvarig

Ledamot

Ledamot och fastighetsansvarig

Ledamot

HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Jonsson, Annika Zachari, Ingrid Westin och Susan Nettelbjer, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Astrid Asplund med Jane Segercrantz som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eija Arveteg och Anders Häll, med Eija Arveteg som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm. Christer Jonsson representerade vid årsstämman 2019.

20. SK AZ
n.n. / B

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015 (6 mån)
Nettoomsättning, tkr	2 259	2 242	2 241	2 197	1 203
Årets resultat, tkr	-628	-665	-727	-771	-328
Fond för yttre underhåll, tkr	262	196	130	66	-
Belåning, kr/kvm totalyta	9 742	9 961	10 162	10 274	10 356
Räntekänslighet, %*	12,8	13,4	14,0	14,0	26,0
Soliditet, %	75	75	75	75	75
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	759	744	744	729	403
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	304	282	264	247	146

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	78 370 000	195 554	-2 021 719	-664 658
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		66 000	-730 658	664 658
Årets resultat				-628 495
	78 370 000	261 554	-2 752 377	-628 495

Ändrade redovisningsprinciper

När den Ekonomiska planen upprättades innan fastigheten började byggas, gällde andra redovisningsprinciper avseende avskrivningsregler. Då var det tillåtet med progressiva avskrivningar, vilka var mycket låga i början för att sedan höjas succesivt. Men den 1 januari 2014 ändrades dessa redovisningsprinciper och progressiva avskrivningar förbjöds. Nya, mycket högre avskrivningar, orsakar därför det underskott som föreningen redovisar varje år. Nu gäller redovisningsprinciper enligt regelverket K3 där byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av enligt separata planer med olika nyttjandeperioder.

Händelser under året

Förvaltning

- Under 2019 har ett av lånen omförhandlats och nytt låneavtal på tre år tecknats. Dessutom har nya avtal tecknats med Bredbandsbolaget, numera Telenor, angående internetuppkopplingen samt med Kone AB angående inställetiden vid fel på hissen.
- Styrelsen har uppvaktat Järfälla kommun dels om att få fler parkeringsplatser på andra sidan Kallhällsleden, dels om att skapa bättre allmänna parkeringsytor längs Metallvägen.
- Under året har ett antal besiktningar genomförts bl.a. med anledning av sprängningarna vid nybyggnationen på andra sida Kallhällsleden.
- En energikartläggning har genomförts för att söka bidrag från Energimyndigheten. Inget bidrag beviljades.
- Styrelsen genomförde med anledning av en motion till stämman 2019 en enkät om behovet av laddstolpar för bilar. Behovet visade sig då inte vara akut, men frågan om laddstolpar och solceller kommer att följas upp kontinuerligt.

90.
AA S AH

Garantibesiktning

Problemet med imma och isbildning på fönster är fortfarande inte löst. Arbetet med att söka felorsaken och att förhoppningsvis kunna åtgärda dessa fortgår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019 i matsalen Kallhälls mötesplats, Kallhäll (grannfastigheten). 27 medlemmar deltog på mötet med en röstlängd på totalt 21 röster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 protokollförda sammanträden. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen träffats till ett antal möten för att dryfta föreningens angelägenheter.

Styrelse-/övernattningsrum

Övernattningsrummet har varit uthyrt 25 nätter.

Bilparkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Gjutaren 2. Dessa bilplatser har tillgång till motorvärmare. På kommunal mark på västra sidan om Kallhällsleden disponerar föreningen 12 bilplatser upplåtna med nyttjanderätt. Styrelsen har från 2019 övertagit administrationen av kölistan för parkeringsplatserna från HSB Norra Stor-Stockholm.

Överlåtelse

Av föreningens 34 lägenheter har under året två lägenheter överlåtits genom försäljning och två lägenheter genom arv. Genomsnittliga köpeskillingen vid försäljningen har varit 33 611 kr/kvm. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 759 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2% för 2020. Motiveringen för denna avgiftshöjning är

- att stärka det egna kapitalet
- att skapa utrymme för att på sikt amortera mer på föreningens lån
- att ta höjd för allmänna kostnadshöjningar beroende på inflation (även om den är låg är den inte noll) samt för kommande räntehöjningar.

Matavfallshantering

Övergång till separat matavfallshantering genomfördes från den 1 oktober 2017. Detta har inneburit märkbart lägre kostnad för sophantering under 2018 och 2019.

Medlemsinformation

Under året har information till boende delgivits dem genom skriftligt informationsblad 8 gånger, samt även på den elektroniska informationstavlan i entréplanet.

Styrelsen har också tagit emot frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post.

Föreningens informationsadresser är:

- Hemsida: hsb.se/norrastorstockholm/brf/gjutarmastaren
- E-postadress: brf.gjutarmastaren@gmail.com
- Brevlåda i fastighetens entré: Märkt med Brf. Gjutarmästaren

SA 20.
1 m

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel
Tidigare års balanserade resultat
Årets resultat

Belopp i kr

-2 752 377
-628 494

-3 380 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera

Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan

-3 380 871
3 663
-85 244

Balanserat resultat efter disposition

-3 462 452

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut

Årets förändring enligt ovanstående disposition

Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut

261 554
81 581

343 135

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AZ SM 6 20. AH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 259 076	2 241 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 142 885	-1 105 652
Planerat underhåll	4	-3 663	-
Avskrivningar	5	-1 396 072	-1 396 071
		<u>-2 542 620</u>	<u>-2 501 723</u>
Rörelseresultat		-283 544	-259 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 639	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-346 590	-406 391
		<u>-344 951</u>	<u>-404 928</u>
Årets resultat		-628 495	-664 658

90. NW
SJA
1 m 07

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	87 518 677	88 914 749
Mark		10 969 000	10 969 000
		<u>98 487 677</u>	<u>99 883 749</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 487 677</u>	<u>99 883 749</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		918	264
Avräkningskonto HSB		1 830 389	1 616 883
Övriga fordringar	9	-	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 552	54 338
		<u>1 892 859</u>	<u>1 671 925</u>
Kassa och bank	11	648	2 358
Summa omsättningstillgångar		<u>1 893 507</u>	<u>1 674 283</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 381 184</u>	<u>101 558 032</u>

6 90.
SH
1. 11. AH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 370 000	78 370 000
Fond för yttre underhåll		261 554	195 554
		<u>78 631 554</u>	<u>78 565 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 752 377	-2 021 719
Årets resultat		-628 495	-664 658
		<u>-3 380 872</u>	<u>-2 686 377</u>
Summa eget kapital		<u>75 250 682</u>	<u>75 879 177</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 136 200	24 781 350
		<u>24 136 200</u>	<u>24 781 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	600 000	509 700
Leverantörsskulder		101 952	50 701
Övriga kortfristiga skulder	14	-	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	292 350	337 088
		<u>994 302</u>	<u>897 505</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 381 184</u>	<u>101 558 032</u>

90. W.
SH
m.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-628 495	-664 658
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 396 072	1 396 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	767 577	731 414
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 428	24 462
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 496	-15 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 645	740 218
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-554 850	-509 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-554 850	-509 700
Årets kassaflöde	211 795	230 518
Likvida medel vid årets början	1 619 241	1 388 724
Likvida medel vid årets slut	1 831 036	1 619 242
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning HSB	1 830 389	1 616 883
Kassa och bank	647	2 358
	1 831 036	1 619 241

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "90", "JA", and "MT".

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2134

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 021 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 7 518 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 1 654 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	36 000	36 000
Mötesarvode	13 600	13 200
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 996	17 050
Sociala kostnader	9 982	20 475
	63 578	88 725

SP
SFF NW

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 927 008	1 889 232
Hysesintäkter garage och p-platser	122 332	114 000
Försäkringsersättning	-	7 615
Bredband	82 232	85 024
Intäkter el	84 439	104 977
Intäkter vatten	36 163	37 094
Övriga intäkter	6 902	4 051
	2 259 076	2 241 993

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	81 257	81 280
Löpande underhåll	79 906	35 082
El	173 397	175 645
Uppvärmning	135 063	145 967
Vatten	59 927	53 111
Sophämtning	28 250	31 385
Fastighetsförsäkring	35 185	32 580
Städning	60 000	60 000
Förvaltningskostnader	156 046	179 507
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	63 578	79 579
Kabel-TV	-	3 000
Bredband	87 348	101 204
Vinterskötsel	49 560	28 119
Övrig drift	123 605	90 293
	1 142 885	1 105 652

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	3 663	-
	3 663	-

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 396 072	1 396 072
	1 396 072	1 396 072

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 639	1 463
	1 639	1 463

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	346 390	406 191
Övriga räntekostnader	200	200
	346 590	406 391






Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	93 801 000	93 801 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	93 801 000	93 801 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 886 251	-3 490 180
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 396 072	-1 396 071
	-6 282 323	-4 886 251
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	87 518 677	88 914 749
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	35 000 000	30 000 000
Byggnader - lokaler	-	-
	35 000 000	30 000 000
Mark - bostäder	9 400 000	7 400 000
Mark - lokaler	-	-
	9 400 000	7 400 000
Summa taxeringsvärde	44 400 000	37 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	440
	-	440

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	20 783	
Fastighetsförsäkring	12 025	11 134
Övrigt	28 744	43 204
	61 552	54 338

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	648	2 358
	648	2 358

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31
SEB	38001043	0,53	2022-08-28	7 707 200
Stadshypotek	242979	1,2	2020-07-30	8 021 000
Stadshypotek	245133	1,34	2021-09-01	9 008 000
				24 736 200
Nästa års beräknade amortering				-600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 136 200

90 0121

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 21 736 200

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	26 400 000	26 400 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	26 400 000	26 400 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	600 000	509 700
	600 000	509 700

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	16
	-	16

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	179 817	175 891
Upplupna räntekostnader	18 307	19 384
Upplupen el	-	19 865
Upplupen värme	-	22 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 225	99 225
	292 349	337 088

Handwritten signatures and initials: AH, AZ, PM, 90, 5.

Järfälla 2020-03-20



Christer Jonsson



Annika Zachari



Ingrid Westin



Alexander Hernaes



Stig Haggborn



Susan Nettelbjör



Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-01



Astrid Asplund

Av stämman vald revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla, org.nr. 769617-9881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 på 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

20.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andanälsenliga 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, medelförvaltningen 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Järfälla, den 14 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Astrid Asplund

Av föreningen vald revisor