



Org Nr: 702000-7642

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 29 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt        | Antal | Kvm   |                                           |
|---------------|-------|-------|-------------------------------------------|
| Bostadsrätter | 177   | 8 378 |                                           |
| Lokaler       | 11    | 1 066 |                                           |
| Garageplatser | 1 920 |       | Garaget hyrs ut i sin helhet till Q-park. |

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1977.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring tecknas i AIG.  
Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna själva.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av VVC ventiler.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel                   | Åtgärd                    |
|-----------|-------------------------------|---------------------------|
| 2021-2022 | Soppantering enligt nya lagar | Bygga om soprummet        |
| 2022*     | Vädringsbalkonger             | Underhålla konstruktionen |

\*Vädringsbalkongerna besiktas kontinuerligt, när behovet kommer uppstå kommer detta att renoveras.

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel  | Åtgärd                                                |
|----------|--------------|-------------------------------------------------------|
| 2019     | Garaget      | Tätskikt mellan stora gården och garaget              |
| 2019     | Garaget      | Brandsäkrat elkablar                                  |
| 2019     | Dörrar       | Byte av gårds- och källardörrar                       |
| 2018     | Långa gården | Nytt ytskikt, belysning samt blomlådor                |
| 2018     | Stora gården | Nya utemöbler                                         |
| 2018     | Trapphus     | Renovering av samtliga trapphus                       |
| 2018     | Entrétrappor | Installation av skenor för ökad åtkomst               |
| 2018     | Avlopp       | Stampsplning                                          |
| 2018     | Brandskydd   | Genomgång och uppgradering av fastighetens brandskydd |
|          |              | Bistått medlemmarna med brandvarnare                  |





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

|         |                            |                                                                                                                       |
|---------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018    | Fastighetsnät fiber        | Komplettering av fastighetens fibernät för att säkra kollektivt bredband                                              |
| 2017    | Lägenheter                 | Säkerhetsdörrar                                                                                                       |
| 2017    | Hissar och vindslägenheter | Installation av sju nya hissar samt renovering och höjning av två befintliga hissar, vindslägenheterna färdigställdes |
| 2017    | Långa gården               | Dränering av långa gården pga läckage till källarplane                                                                |
| 2016/17 | Yttertak                   | Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet                                                             |
| 2015    | Lägenheter                 | 110 st. nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades                                              |
| 2015    | Stora gården               | Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagedfart                                                               |
| 2015    | Gårdshus                   | Byggnation av nytt gårdshus med förråd                                                                                |
| 2015    | Trapphus 85A och 1A        | Ny belysning                                                                                                          |
| 2015    | Norrmalms El               | Nytt elsystem                                                                                                         |
| 2015    | Garage                     | Byte av alla horisontella avloppsrör                                                                                  |
| 2015    | Källarplan                 | Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt              |
| 2015    | Lås                        | Installation av porttelefon och kodlåssystem                                                                          |
| 2014/15 | Ventilation                | Installation av ventilationsdon, injustering och rensning för godkänd OVK                                             |
| 2014/15 | Tvättstuga                 | Ny tvättstuga 85 A                                                                                                    |
| 2014    | Kungsbalkong               | Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan                                                                              |
| 2014    | Avlopp                     | Stamspolning                                                                                                          |
| 2013    | Fönster                    | Byte av fönster                                                                                                       |
| 2010/11 | Golvbjälklag               | Omgjutning av golvbjälklag i garaget och skoaffären                                                                   |
| 2009    | Fläktar                    | Installation av 41 stycken lågenergiflätar                                                                            |
| 2000    | Stora gården               | Nytt gårdsbjälklag                                                                                                    |
| 1998    | Fasad                      | Renovering                                                                                                            |
| 1984    | Stammar                    | Byte av stammar                                                                                                       |

### Övriga väsentliga händelser

Under året har det installerats nya gårdsdörrar samt nya cykelställ. Det har även gjorts ytterligare undersökningar samt åtgärder för att försöka få bukt med läckaget i garaget. Det har även påbörjats insatser gällande förbättringar med vatten- och värmesituationen i vindsvåningarna.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Johannes Forsberg  
Henrik Eriksson  
Inga-Lill Wennberg  
Maria Myräng  
Niclas Helmfriid  
Björn Sjöberg  
Veronika Vestlund  
Anette Gunér  
Lisa Johansson

#### Roll

Ordförande  
Vice Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johannes Fors, Björn Sjöberg samt Inga-Lill Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firman teckas av Henrik Eriksson, Johannes Forsberg, Maria Myräng och Inga-Lill Wennberg två i förening.

### Revisorer

Hans Alesund      Föreningsvald ordinarie  
Mattias Claesson      Föreningsvald suppleant  
Joakim Häll      BoRevision AB

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ingen.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Valberedning

Valberedningen består av Anne-Charlotte Jonsson och Kaija Mustalampi.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 246 (250) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 32 (26) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 340  | 340  | 340  | 329  | 277  |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 783  | 802  | 752  | 775  | 653  |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 149  | 140  | 206  | 171  | 127  |
| Belåning, kr/kvm                                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 275  |
| Räntekänslighet                                  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 1%   |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 633  | 661  | 545  | 601  | 523  |
| Energikostnader kr/kvm                           | 184  | 195  | 189  | 185  | 176  |

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2020   | 2019   | 2018  | 2017   | 2016  |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning                   | 7 382  | 7 559  | 7 106 | 7 340  | 6 165 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 636 | -1 167 | -731  | -1 177 | -290  |
| Soliditet                         | 97%    | 97%    | 97%   | 98%    | 49%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |   |                   |
|-----------------------------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 7 382 418         |
| Rörelsekostnader                        | - | 9 056 489         |
| Finansiella poster                      | - | -38 433           |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 635 638</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 754 620           |
| Avskrivningar                           | + | 2 292 121         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 411 103</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>149</b>        |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|----------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 314 197        | 76 642 906              | 1 177 388        | 4 830 296              | -1 166 825        |
| Reservering till fond 2020   |                |                         | 497 000          | -497 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |                |                         | -754 620         | 754 620                |                   |
| Balanserad i ny räkning      |                |                         |                  | -1 166 825             | 1 166 825         |
| Årets resultat               |                |                         |                  |                        | -1 635 638        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>314 197</b> | <b>76 642 906</b>       | <b>919 768</b>   | <b>3 921 091</b>       | <b>-1 635 638</b> |

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 921 091        |
| Årets resultat      | -1 635 638       |
|                     | <b>2 285 453</b> |

### Styrelsens disposition

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat               | 3 663 471        |
| Årets resultat                    | -1 635 638       |
| Reservering till underhållsfond   | -497 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 754 620          |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>2 285 453</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>2 285 453</b> |
|-------------------------|------------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

|                                                   |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 382 418                        | 7 559 205                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -5 345 187                       | -5 288 685                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -369 432                         | -683 190                         |
| Planerat underhåll                                |       | -754 620                         | -211 730                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -295 129                         | -304 045                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 292 121                       | -2 279 801                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -9 056 489                       | -8 767 452                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 674 071</b>                | <b>-1 208 247</b>                |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 42 487                           | 41 951                           |
| Rätekostnader och liknande resultatposter         | Not 6 | -4 054                           | -529                             |
| Summa finansiella poster                          |       | 38 433                           | 41 422                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 635 638</b>                | <b>-1 166 825</b>                |



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 69 039 292               | 70 573 946               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 261 544                  | 348 724                  |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 599 839                  | 222 808                  |
|                                              |        | <u>69 900 674</u>        | <u>71 145 478</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>69 901 174</u>        | <u>71 145 978</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 3 355 394                | 3 558 239                |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 98 019                   | 107 087                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 566 148                  | 427 501                  |
|                                              |        | <u>4 019 562</u>         | <u>4 092 827</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 9 000 000                | 9 000 000                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>13 019 562</u>        | <u>13 092 827</u>        |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>82 920 736</u></b> | <b><u>84 238 805</u></b> |



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 314 197                  | 314 197                  |
| Upplåtelseavgifter                           | 76 642 906               | 76 642 906               |
| Yttre underhållsfond                         | 919 768                  | 1 177 388                |
|                                              | <u>77 876 871</u>        | <u>78 134 491</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 3 921 091                | 4 830 296                |
| Årets resultat                               | -1 635 638               | -1 166 825               |
|                                              | <u>2 285 453</u>         | <u>3 663 471</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>80 162 324</u>        | <u>81 797 962</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Leverantörsskulder                           | 594 416                  | 339 568                  |
| Skatteskulder                                | 122 422                  | 113 414                  |
| Fond för inre underhåll                      | 101 322                  | 101 322                  |
| Övriga skulder                               | Not 14 291 928           | 583 049                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 1 648 324         | 1 303 490                |
|                                              | <u>2 758 412</u>         | <u>2 440 843</u>         |
| Summa skulder                                | <u>2 758 412</u>         | <u>2 440 843</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>82 920 736</u></b> | <b><u>84 238 805</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

|                                                          | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 635 638                       | -1 166 825                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 292 121                        | 2 279 801                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 656 483                          | 1 112 976                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -129 579                         | 246 278                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 317 569                          | -18 304                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 844 473                          | 1 340 951                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 047 317                       | -222 808                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 047 317                       | -222 808                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-202 844</b>                  | <b>1 118 143</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>12 558 239</b>                | <b>11 440 096</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>12 355 394</b>                | <b>12 558 239</b>                |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





## HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,40 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| Noter                                                   | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                             | 2 845 124        | 2 845 124        |
| Individuell mätning vatten                              | 30 192           | 30 036           |
| Hyror                                                   | 4 458 659        | 4 302 188        |
| Bredband                                                | 106 150          | 79 200           |
| Erhållen ersättning Covid-19                            | 127 323          | 0                |
| Övriga intäkter                                         | 231 061          | 302 657          |
| Bruttoomsättning                                        | 7 798 509        | 7 559 205        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -416 091         | 0                |
|                                                         | <b>7 382 418</b> | <b>7 559 205</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokavård                          | 597 667          | 648 579          |
| Reparationer                                            | 1 269 129        | 1 074 649        |
| El                                                      | 122 388          | 140 941          |
| Uppvärmning                                             | 1 428 609        | 1 503 758        |
| Vatten                                                  | 217 984          | 223 049          |
| Sophämtning                                             | 185 166          | 191 928          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 221 245          | 206 376          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 162 520          | 163 595          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 578 933          | 569 729          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 481 262          | 475 414          |
| Övriga driftkostnader                                   | 80 283           | 90 668           |
|                                                         | <b>5 345 187</b> | <b>5 288 685</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Bevakningskostnader                                     | 129 364          | 116 948          |
| Hyror och arrenden                                      | 5 510            | 0                |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 14 829           | 73 864           |
| Administrationskostnader                                | 88 930           | 198 903          |
| Extern revision                                         | 18 750           | 14 160           |
| Konsultkostnader                                        | 62 189           | 229 456          |
| Medlemsavgifter                                         | 49 860           | 49 860           |
|                                                         | <b>369 432</b>   | <b>683 190</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                         | 229 456          | 220 248          |
| Revisionsarvode                                         | 5 344            | 5 152            |
| Övriga arvoden                                          | 8 344            | 8 152            |
| Sociala avgifter                                        | 61 985           | 60 493           |
| Övriga personalkostnader                                | -10 000          | 10 000           |
|                                                         | <b>295 129</b>   | <b>304 045</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 461            | 1 240            |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 40 386           | 40 500           |
| Övriga ränteintäkter                                    | 640              | 211              |
|                                                         | <b>42 487</b>    | <b>41 951</b>    |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 4 054            | 529              |
|                                                         | <b>4 054</b>     | <b>529</b>       |



## HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

| Noter                                                | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                          | 91 049 245         | 91 049 245         |
| Anskaffningsvärde mark                               | 378 750            | 378 750            |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar        | 670 286            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>92 098 281</b>  | <b>91 427 995</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -20 854 049        | -18 661 429        |
| Årets avskrivningar                                  | -2 204 940         | -2 192 621         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-23 058 989</b> | <b>-20 854 049</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>69 039 292</b>  | <b>70 573 946</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                    | 111 000 000        | 111 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                     | 18 400 000         | 18 400 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                       | 230 000 000        | 230 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                        | 14 200 000         | 14 200 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>373 600 000</b> | <b>373 600 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 871 805            | 871 805            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>871 805</b>     | <b>871 805</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -523 081           | -435 901           |
| Årets avskrivningar                                  | -87 181            | -87 181            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-610 262</b>    | <b>-523 081</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>261 544</b>     | <b>348 724</b>     |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 222 808            | 0                  |
| Årets investeringar                                  | 1 047 317          | 222 808            |
| Omklassificering till byggnad                        | -670 286           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>599 839</b>     | <b>222 808</b>     |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>         |                    |                    |
| Skattekonto                                          | 45 619             | 54 687             |
| Övriga fordringar                                    | 52 400             | 52 400             |
|                                                      | <b>98 019</b>      | <b>107 087</b>     |

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                                                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                                                 |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                                                     | 561 573           | 422 812           |
| Upplupna intäkter                                                                                                                                                          | 4 575             | 4 689             |
|                                                                                                                                                                            | <b>566 148</b>    | <b>427 501</b>    |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.                                |                   |                   |
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                                                     |                   |                   |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                                                   | 9 000 000         | 9 000 000         |
|                                                                                                                                                                            | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |
| <b>Not 14 Övriga skulder</b>                                                                                                                                               |                   |                   |
| Depositioner                                                                                                                                                               | 93 267            | 151 740           |
| Momsskuld                                                                                                                                                                  | 193 240           | 257 431           |
| Källskatt                                                                                                                                                                  | 300               | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                | 5 121             | 173 878           |
|                                                                                                                                                                            | <b>291 928</b>    | <b>583 049</b>    |
| <b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                 |                   |                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                            | 631 265           | 508 586           |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                  | 1 017 059         | 794 904           |
|                                                                                                                                                                            | <b>1 648 324</b>  | <b>1 303 490</b>  |
| Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                   |                   |
| <b>Not 16 Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                           |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar hos kreditinstitut                                                                                                                                  | 26 120 000        | 26 120 000        |
|                                                                                                                                                                            | <b>26 120 000</b> | <b>26 120 000</b> |

Stockholm, den .....

.....  
Anette Gunér.....  
Björn Sjöberg.....  
Henrik Eriksson.....  
Inga-Lill Wennberg.....  
Johannes Forsberg.....  
Maria Myräng.....  
Niclas Helmfrid.....  
Veronika Vestlund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Hans Alesund  
Av föreningen vald revisor.....  
Joakim Häll  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutaren i Stockholm, org.nr. 702000-7642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

### 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 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 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 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 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 Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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.

Stockholm den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Hans Alesund  
Av föreningen vald revisor