

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla
Org. nr. 769617 – 9881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren ligger i Kallhäll, cirka 2,5 mil nordväst om centrala Stockholm och är ett område i Järfällas norra kommundel. Järfälla är en modern, expansiv kommun som har mycket att erbjuda; bra service, vacker natur och närhet till Mälaren. Föreningen består av 34 lägenheter 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 både motion och rekreation.

Nytt centrum

I Kallhälls centrum finns bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek, tandläkare och vårdcentral. Det närmaste året kommer centrumbilden att få ett nytt utseende med nya bostäder och en mer öppen och tillgänglig centrumkärna.

Bra kommunikationer

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 av Järfälla kommun.

Förvaltningsberättelse

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 ekonomisk plan till 936 kvm. Taxeringsvärdet är enligt Omprövningsbeslut vid taxeringsår 2017 fastställt till 37 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 000 000 kr och markvärdet 7 400 000 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 | Total yta (kvm) |
|-------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder | 34 | 2 539 |
| Parkeringsplatser | 24 | 0 |

Bostadshuset inrymmer följande bostadslägenheter:

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------------------|-------|
| 2 rum och kök, 64 kvm | 16 |
| 3 rum och kök, 81 kvm | 16 |
| 4 rum och kök, 109,5 kvm | 2 |
| Summa | 34 |

Gemensamma utrymmen

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

Parkering

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.

Teknisk och administrativ förvaltning

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

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

Arbete har under 2018 pågått med att certifiera fastigheten 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. I december 2018 godkändes ansökan.

Organisation

Styrelse

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| Christer Jonsson | ordförande |
| Annika Zachari | vice ordförande och ekonomiansvarig |
| Stig Häggbom | ledamot och fastighetsansvarig |
| Ingrid Westin | sekreterare och informationsansvarig |
| Camilla Suneson | HSB-ledamot |
| Berit Mossfeldt | ledamot |
| Susan Nettelbjer | ledamot |

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Christer Jonsson, Annika Zachari, Ingrid Westin och Berit Mossfeldt två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Astrid Asplund (ordinarie), Jane Segercrantz (suppleant) samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eija Arveteg (sammankallande) och Anders Häll.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och Christer Jonsson representerade vid årsstämman 2018.

Ekonomi och händelser under året

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Ekonomi

Ekonomiska förutsättningar baseras på Ekonomisk plan med undantag för räntor för fastighetslån, som är nu lägre än beräknat. Det innebär att det finns ett mer positivt kassaflöde än planerat.

| Ekonomisk flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 (6 månader) | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 242 | 2 241 | 2 197 | 1 203 |
| Årets resultat, tkr | -665 | -727 | -771 | -328 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 196 | 130 | 66 | 0 |
| Belåning, kr/kvm bostadsyta | 9 961 | 10 162 | 10 274 | 10 356 |
| Räntekänslighet, % ¹⁾ | 13 | 14 | 14 | 26 |
| Soliditet, % | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ² | 744 | 744 | 729 | 403 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/m ^{2 2)} | 282 | 264 | 247 | 146 |
| Energikostnad (el, vatten & värme), kr/m ² tot. yta | 148 | 136 | 126 | 47 |

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

| Förändring av eget kapital, tkr | Insatser | Uppl. avgift | Underh. Fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 78 370 | 0 | 130 | -1 229 | -727 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | 66 | -793 | 727 |
| Årets resultat | | | | | -665 |
| Belopp vid årets slut | 78 370 | 0 | 196 | -2 022 | -665 |

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 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.

Förvaltning

Under året har styrelsen gått igenom flertalet av föreningens avtal och följande har förhandlats:

- Uppdatering av avtal med Bredbandsbolaget (numera Telenor)
- Nytt avtal angående hissen och servicen
- Nytt avtal med HSB Värmland om energikartläggning och energioptimering i fastigheten
- Nya avtal med HSB Norra Stor-Stockholm angående fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning. Omförhandling initierad av oss och innebär att omfattningen reglerats. De nya avtalen innebär lägre kostnader för föreningen.

Styrelsen har uppvaktat Järfälla Kommun dels om att få fler parkeringsplatser på andra sidan Kallhällsleden, dels om behov av gallring i skogspartiet bakom fastigheten.

Under året har ett antal besiktnings genomförts bl.a. kvävedioxidmätning och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Besiktningarna har inte inneburit att några åtgärder behöver vidtas.

Garantibesiktning 2 år

I april och maj 2017 genomfördes garantibesiktnings av samtliga lägenheter, alla allmänna utrymmen samt av mark. Ett problem med imma och isbildning på fönster är fortfarande inte löst. Avsikten är att under vintern 2019 finna orsaken till dessa problem, eftersom problemen uppstår främst under vintertid.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018 i matsalen Kallhälls Mötesplats, Kallhäll (grannfastigheten). 22 medlemmar deltog på mötet med en röstlängd på totalt 18 röster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 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.

Arrendeparkering

Föreningen har avtal om nyttjanderätt för parkeringsplatser för personbilar på kommunal mark. I samband med att parkeringsytan flyttades p.g.a. exploatering på den gamla ytan utökades antalet platser från 10 till 12.

Överlåtelser

Av föreningens 34 lägenheter har under året fem lägenheter överlåtit genom försäljning. Genomsnittliga köpeskillingen vid försäljningen har varit 34 555 kr/kvm. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 744 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2% för 2019. 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.

Medlemsinformation

Under året har information till boende delgivits dem genom skriftligt informationsblad 12 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.

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla
Org.nr 769617-9881

Föreningens informationsadresser är:

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

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -2 021 719 |
| Årets resultat | -664 658 |
| | <hr/> |
| | -2 686 377 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------|
| Att disponera | -2 686 377 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | -66 000 |
| Balanserat resultat efter disposition | <hr/> |
| | -2 752 377 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|---------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31 | 195 554 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | 66 000 |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | <hr/> |
| | 261 554 |

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

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla
Org.nr: 769617-9881

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 241 993 | 2 240 627 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -1 105 652 | -1 152 877 |
| Avskrivningar | Not 4 | <u>-1 396 072</u> | <u>-1 396 072</u> |
| Summa fastighetskostnader | | -2 501 723 | -2 548 949 |
| Rörelseresultat | | -259 730 | -308 322 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 463 | 1 189 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-406 391</u> | <u>-419 843</u> |
| Summa finansiella poster | | -404 928 | -418 654 |
| Årets resultat | | -664 658 | -726 976 |

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och ombyggnader | Not 7 | 88 914 749 | 90 310 820 |
| Mark | | <u>10 969 000</u> | <u>10 969 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 99 883 749 | 101 279 820 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 264 | 1 502 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 616 883 | 1 383 724 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 440 | 1 336 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>54 338</u> | <u>76 666</u> |
| | | 1 671 925 | 1 463 228 |
| | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 2 358 | 5 000 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 674 283</u> | <u>1 468 228</u> |
| | | | |
| Summa tillgångar | | <u>101 558 032</u> | <u>102 748 048</u> |

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Eget kapital och skulder

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital | Not 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 78 370 000 | 78 370 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 195 554 | 129 554 |
| | | <u>78 565 554</u> | <u>78 499 554</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 021 719 | -1 228 743 |
| Årets resultat | | -664 658 | -726 976 |
| | | <u>-2 686 377</u> | <u>-1 955 719</u> |
| Summa eget kapital | | <u>75 879 177</u> | <u>76 543 835</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 24 781 350 | 25 291 050 |
| | | <u>24 781 350</u> | <u>25 291 050</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 509 700 | 509 700 |
| Leverantörsskulder | | 50 701 | 115 364 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 16 | 12 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 337 088 | 288 087 |
| | | <u>897 505</u> | <u>913 163</u> |
| Summa skulder | | <u>25 678 855</u> | <u>26 204 213</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>101 558 032</u> | <u>102 748 048</u> |

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -664 658 | -726 976 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 396 072 | 1 396 072 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 731 414 | 669 095 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 24 462 | -14 255 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -15 658 | 340 655 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 740 217 | 995 496 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -509 700 | -584 700 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -509 700 | -584 700 |
| Årets kassaflöde | 230 517 | 410 796 |
| Likvida medel vid årets början | 1 388 724 | 977 928 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 619 241 | 1 388 724 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 1 616 883 | 1 383 724 |
| Kassa och bank | 2 358 | 5 000 |
| Summa likvida medel | 1 619 241 | 1 388 724 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 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. 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 962 tkr till omförhandling under 2019. 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

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 36 000 | 49 797 |
| Mötesarvoden | 13 200 | 0 |
| Arvode föreningsvald revisor | 2 000 | 0 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 17 050 | 10 600 |
| Utbildning | 0 | 3 375 |
| Kostnad för konferenser | 0 | 3 750 |
| Sociala kostnader | 20 475 | 12 556 |
| Summa | 88 725 | 80 078 |

| Noter | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|------------------|------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 889 232 | 1 889 232 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 114 000 | 110 929 |
| Bredband | 85 024 | 88 608 |
| Vatten | 37 094 | 32 183 |
| El | 104 977 | 90 967 |
| Försäkringsersättningar | 7 615 | 0 |
| Övriga intäkter | 4 051 | 28 708 |
| | 2 241 993 | 2 240 627 |
| Not 3 Drift | | |
| Fastighetskötsel | 81 555 | 83 365 |
| Löpande underhåll | 34 807 | 57 868 |
| El | 175 645 | 146 059 |
| Uppvärmning | 145 967 | 138 381 |
| Vatten | 53 111 | 59 642 |
| Sophämtning | 31 385 | 76 527 |
| Fastighetsförsäkring | 32 580 | 32 309 |
| Städning | 60 000 | 60 000 |
| Förvaltningskostnader | 179 507 | 177 119 |
| Extern revision | 8 900 | 8 238 |
| Personalkostnader | 79 579 | 80 078 |
| Tv/Tele/Data | 3 000 | 6 000 |
| Bredband | 101 204 | 94 277 |
| Vinterskötsel | 28 119 | 31 397 |
| Övrig drift | 90 293 | 101 618 |
| | 1 105 652 | 1 152 877 |
| Not 4 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 1 396 072 | 1 396 072 |
| | 1 396 072 | 1 396 072 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 463 | 1 153 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 36 |
| | 1 463 | 1 189 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 406 191 | 419 443 |
| Övriga räntekostnader | 200 | 400 |
| | 406 391 | 419 843 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 93 801 000 | 93 801 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>93 801 000</u> | <u>93 801 000</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 490 180 | -2 094 108 |
| Årets avskrivningar | -1 396 072 | -1 396 072 |
| Utgående avskrivningar | <u>-4 886 251</u> | <u>-3 490 180</u> |
| Bokfört värde byggnader | 88 914 749 | 90 310 820 |
| Ombyggnader | | |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 88 914 749 | 90 310 820 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Byggnad - lokaler | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Mark - bostäder | 7 400 000 | 7 400 000 |
| Mark - lokaler | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 7 400 000 | 7 400 000 |
| Taxvärde totalt | 37 400 000 | 37 400 000 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---|-------------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Övriga fordringar | 440 | 1 336 | | | |
| | 440 | 1 336 | | | |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Upplupet Vatten | 11 143 | 8 969 | | | |
| Upplupen El | 32 061 | 26 676 | | | |
| Försäkring | 11 134 | 10 310 | | | |
| Kabel-TV | 0 | 27 711 | | | |
| Övrigt | 0 | 3 000 | | | |
| | 54 338 | 76 666 | | | |
| Not 10 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 2 358 | 5 000 | | | |
| | 2 358 | 5 000 | | | |
| Not 11 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 78 370 000 | 0 | 129 554 | -1 228 743 | -726 976 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 66 000 | -792 976 | 726 976 |
| Årets resultat | | | | | -664 658 |
| Belopp vid årets slut | 78 370 000 | 0 | 195 554 | -2 021 719 | -664 658 |
| Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| SEB Bolån | 38001043 | 2,27% | 2019-08-14 | 7 962 050 | 209 700 |
| Stadshypotek | 242979 | 1,20% | 2020-07-30 | 8 321 000 | 300 000 |
| Stadshypotek | 245133 | 1,34% | 2021-09-01 | 9 008 000 | 0 |
| | | | | 25 291 050 | 509 700 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 | | | | | 24 781 350 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 22 742 550 |
| Fastighetsinteckningar | | | | | |
| Uttag pantbrev i fastighet | | | | 26 400 000 | 26 400 000 |
| Varav obelånade | | | | 0 | 0 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | | | | 26 400 000 | 26 400 000 |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 509 700 | 509 700 |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Övriga kortfristiga skulder | <u>16</u> | <u>12</u> |
| | 16 | 12 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 175 891 | 188 676 |
| Upplupna räntekostnader | 19 384 | 19 711 |
| Upplupna arvoden | 68 250 | 60 200 |
| Upplupna sociala avgifter | 20 475 | 14 000 |
| Upplupen el | 19 865 | 0 |
| Upplupen värme | 22 723 | 0 |
| Upplupen städning | 5 000 | 0 |
| Upplupen BoRevision AB | 5 500 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>0</u> | <u>5 500</u> |
| | 337 088 | 288 087 |

Järfälla, den 07/03 - 2019

Annika Zachari

Berit Mossfeldt

Susan Nettelbjer

Stig Svante Häggbom

Camilla Suneson

Ingrid Westin

Christer Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Astrid Asplund
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutarmästaren för år 2018.

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 2018 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 fel.

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.

Revisor 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 fel, 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 fel 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, 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 revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutarmästaren för år 2018 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 revisions sed 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 trygghets 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

Järfälla, den / 2019

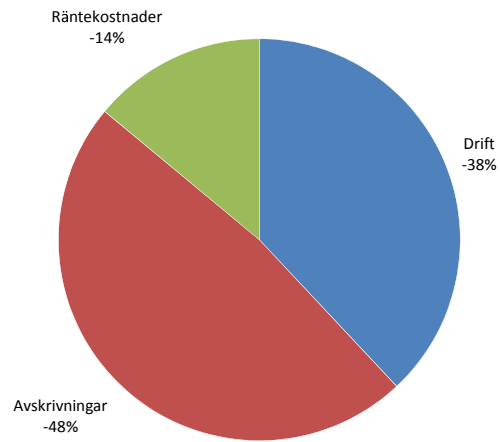
.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Astrid Asplund

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

