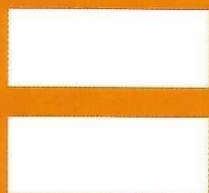


Årsredovisning 2019



Brf Gjutaren 11

Org nr 769607-1773

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gjutaren 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 29 maj 2001 och har sitt säte i Stockholm kommun. Senaste registrerade stadgarna var 25 januari 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 13 december 2011. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Gjutaren 11. Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1969 och har adressen Birkagatan 16 A-C i Stockholm.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 7 613 m², varav 3 643m² avser bostadsyta samt 3 970 m² avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns via IF Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 3 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

24 st	1 rum och kokvrå
3 st	1 rum och kök
19 st	3 rum och kök
9 st	5 rum och kök
3 st	Lokaler
59 st	Garageplatser
3 st	MC-platser

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet för 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

13



Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 165 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 400 000 kr och markvärdet är 105 400 000 kr. Värdeåret är 1969.

Avsättning till yttre fond

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Restate med Fastum AB som underleverantör. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter Ellen Setréus
 Marie Grafström
 Erik Garsten
 Helena Rasmanis
 Tomod Langbelle Hardenberg

Suppleanter Peter Meissner
 Anders Fröse
 Johannes Hill

Revisor

Engzell Revisionsbyrå AB
Per Engzell

Revisorssuppleant

Winthers Revisionsbyrå
Ragnar Santesson

Valberedning

Karin Ahlzén
Jesper Houghton

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

17

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'EG' and 'MR'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och reparationer

Ett omfattande arbete kring förenings underhållsplan har genomförts under 2019. Föreningen har nu en uppdaterad preliminär långsiktig underhållsplan.

Under året har vissa uppdateringar gjorts i tvättstugan. En tvättmaskin är bytt och ett digitalt bokningssystem har installerats. Detta har resulterat i att det finns fler lediga tvätttider. Soprummen har rengjorts och målats. Kameraövervakningen i garaget slutade fungera under året och har bytts ut mot ett modernare och mer användarvänligt system. De inre portarna i trapphus A och B har bytts ut.

Det varma vädret och gårdsreoveringen har påverkat träd och växter på gården. Under 2019 planterades en stor mängd nya växter. Fokus för planteringarna var blommor, vintergrönt och långsiktigt hållbart. Ytterligare växter kommer att planteras under 2020.

Arbetet för att stoppa läckage ner till Bowlingen har fortsatt även under 2019. Samtliga brunnar på gården har reoverats och spolats. Ytterligare tätningar har också gjorts på utvalda områden. Inledningsvis gav arbetet resultat men under de regniga veckorna i slutet av året uppstod nya läckage. Arbetet fortsätter därför under 2020.

Energideklaration

2019 genomfördes energideklarationen och föreningens fastighet nådde energiklass E. Energiförbrukningen har gått ner sedan senaste mätning. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet för att minska energiförbrukningen. Närmast genom byte av belysning i garaget.

Trädgårdsgruppen Trädgårdsgruppen har organiserat två trädgårdsdagar, en halloweenaktivitet och en adventsaktivitet.

Styrelsen och Trädgårdsgruppen har tillsammans med företaget Grönska tagit ner och planerat växter, arbetet påbörjades 2018 och fortsätter nu under 2019.

Ekonomi och förvaltning

Restate har tidigare varit föreningens ekonomiska förvaltare. Restate avvecklade sin verksamhet under 2019 och föreningens ekonomiska förvaltning hanteras nu av Fastum. Omställningen har varit något omständlig. Styrelsen har tät kontakt med Fastum för att hitta bra rutiner.

Övrigt

I övrigt har vi börjat med matavfallsåtervinning, jättekul att det är så populärt! Ibland läggs dock vanliga sopor i dessa kärl så håll koll på att bara lägga de bruna påsarna med mat däri.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 st medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and several other marks.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 457	5 544	5 465	5 492
Soliditet (%)	65,0	64,3	64,3	64,3
Resultat efter finansiella poster	1 046	75	215	-965
Fastighetslån kr/kvm	10	10	10	10
Årsavgifter kr/kvm	543	543	557	554

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 922 814	7 281 562	3 354 883	-4 815 740	74 738	67 818 257
Disposition av föregående års resultat:			137 000	-62 262	-74 738	0
Årets resultat					1 046 055	1 046 055
Belopp vid årets utgång	61 922 814	7 281 562	3 491 883	-4 878 002	1 046 055	68 864 312



Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 878 001
årets vinst	1 046 055
	-3 831 946
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	137 000
i ny räkning överföres	-3 968 946
	-3 831 946

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

A



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	5 456 880	5 543 697
Övriga rörelseintäkter		20 870	6 000
		5 477 750	5 549 697
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 557 475	-3 465 944
Övriga externa kostnader	4	-359 267	-244 823
Avskrivningar		-855 018	-837 507
		-3 771 760	-4 548 274
Rörelseresultat		1 705 990	1 001 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		439	528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 374	-927 213
		-659 935	-926 685
Resultat efter finansiella poster		1 046 055	74 738
Årets resultat		1 046 055	74 738



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	99 155 871	99 672 232
Inventarier, verktyg och installationer	6	57 066	0
		99 212 937	99 672 232
Summa anläggningstillgångar		99 212 937	99 672 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		93 123	0
Övriga fordringar		12 043	12 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	95 827	120 699
		200 993	133 367
Kassa och bank		6 633 364	5 619 444
Summa omsättningstillgångar		6 834 357	5 752 811
SUMMA TILLGÅNGAR		106 047 294	105 425 043



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 204 376	69 204 376
Fond för yttre underhåll		3 491 883	3 354 883
		72 696 259	72 559 259
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 878 001	-4 815 740
Årets resultat		1 046 055	74 738
		-3 831 946	-4 741 002
Summa eget kapital		68 864 313	67 818 257
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	36 010 000	36 130 000
Summa långfristiga skulder		36 010 000	36 130 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		152 394	664 374
Aktuella skatteskulder		0	19 163
Övriga skulder		513 595	151 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	386 992	521 587
Summa kortfristiga skulder		1 172 981	1 476 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 047 294	105 425 043

B



Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 046 055	74 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	855 018	837 507
Betald skatt	-111 661	202 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 789 412	1 114 632
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	24 872	-24 229
Förändring av leverantörsskulder	-511 980	167 073
Förändring av kortfristiga skulder	227 338	100 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 529 642	1 358 442
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-395 723	-177 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 723	-177 234
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-120 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-240 000
Årets kassaflöde	1 013 919	941 208
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 619 444	4 678 236
Likvida medel vid årets slut	6 633 363	5 619 444





Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventiltion	20
Övrig stomme	120
Förbättringsarbeten	100
Underhåll ventilation	50
Underhåll stammar	20
Underhåll tak	30
Underhåll trapphus	15
Underhåll entreportar	40
Inventarier	5

17

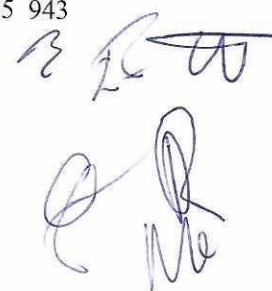


Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 979 745	1 978 051
Hysesintäkter, bostäder	99 685	98 654
Hysesintäkter, lokaler	1 994 802	2 050 869
Hysesintäkter, garage	1 153 480	1 153 480
Hysesint, övr objekt ej moms	39 100	39 600
Deb. fastighetsskatt	194 307	174 760
Hysesbortfall, garage ej moms	-42 000	-23 700
Övernattnings-/gästlägenhet	30 500	57 000
Kravavgift	1 140	1 800
Pantförskrivningsavgift	2 770	7 672
Överlåtelseavgift	3 488	5 688
Öres- och kronutjämning	-136	-177
	5 456 881	5 543 697

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	58 386	56 083
Trädgårdsskötsel extradeb	145 741	57 074
Trivselåtgärder	4 531	0
Städning	100 280	96 493
Hyra av entrémattor	9 295	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4 840	0
Serviceavtal	28 280	9 801
Hiss besiktning	5 141	0
Hiss serviceavtal	36 090	31 827
Besiktningkostnader	0	6 841
Reparationer	316 350	206 085
Skadegörelse	3 781	8 400
Rep av garage och p-platser	12 094	9 142
Planerat underhåll	32 715	1 101 701
Fastighetsel	317 830	255 942
Fjärrvärme	656 762	689 904
Vatten- och avlopp	93 538	96 810
Avfallshantering	120 399	113 819
Fastighetsförsäkring	217 215	210 637
Förhandlingsersättning	4 875	0
Kabel-tv	15 272	15 080
Tekn. förvaltning	70 327	86 769
Fastighetsskatt	228 000	340 000
Kommunal fastighetsavgift	75 735	73 535
	2 557 477	3 465 943



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Postbefordran	6 729	4 519
Hantering överåtelse o pant	10 708	15 698
Revisionsarvode extern revisor	0	16 640
Föreningsstämma/medlemsmöten	11 563	0
Kostnader för styrelsemöten	17 617	13 924
Ekonomisk förvaltning	117 958	107 023
Övriga förvaltningskostnader	18 723	0
Upprättande av underhållsplan	40 257	0
Upprättande av energidekl	31 738	0
Bankkostnader	4 226	7 521
Juridisk konsultation	62 276	41 659
Övriga poster	15 060	11 365
Medlem/föreningsavgifter	5 698	5 638
Förbrukningsinventarier	3 300	3 529
Förbrukningsmaterial	13 414	17 306
	359 267	244 822

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 245 715	60 068 481
Inköp	324 390	177 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 570 105	60 245 715
Ingående avskrivningar	-8 781 323	-7 943 816
Årets avskrivningar	-840 751	-837 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 622 074	-8 781 323
Mark	48 207 840	48 207 840
Utgående ackumulerade mark	48 207 840	48 207 840
Utgående redovisat värde	99 155 871	99 672 232

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 462	118 462
Inköp	71 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 795	118 462
Ingående avskrivningar	-118 462	-118 462
Årets avskrivningar	-14 267	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 729	-118 462
Utgående redovisat värde	57 066	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga poster	95 827	97 399
Upplupna intäkter	0	23 300
	95 827	120 699

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	3,92	2020-09-30	11 130 000	11 250 000
Handelsbanken	1,35		13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	0,55	2020-04-03	12 000 000	12 000 000
			36 130 000	36 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	120 000

Handwritten signatures and initials:
E to
E R
M

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 112	39 713
Förutb hyror/avgifter	148 110	335 981
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Värme	87 423	99 059
Sophantering	26 045	0
El	43 576	25 828
Städ	7 163	0
Trädgårdsskötsel	8 875	0
Bankkostnad	414	1 006
Vatten	16 273	0
	386 991	521 587

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Handwritten signatures and initials:
1. A signature that appears to be "L.G." with a flourish.
2. A signature that appears to be "E.R." with a flourish.
3. The letters "M" written below the second signature.

Stockholm 30/5-2020



Ellen Setréus



Marie Grafström



Erik Garsten



Helena Rasmanis



Tormod Langbelle Hardenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 1/6 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11, org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-01



Per Engzell

Auktoriserad revisor