

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gjutaren i Helsingborg  
Org nr: 769611-2221





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gjutaren i  
Helsingborg får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror bland annat på lägre driftkostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 606% till 107%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Bortses ifrån detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten ändrats från 606 % till 799 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 382 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Gjutariet 14 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter. Fastighetens adress är Hjälmsultsgatan 10-12 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	17
3 rum och kök	10
4 rum och kök	1
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>39</b>
Var av hyresrätter	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	7

Total tomtarea 1 267 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 2 390 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 53 400 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 53 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 654 tkr enligt evig avsättning.**

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning trapphus	2014
Underhåll hyreslägenhet	2014
Underhåll innergård	2014
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Målning källarutrymmen	2017
Installation säkerhetsdörrar	2018
Sophus och golvbrunn	2019
Installationer	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvbrunn	2 500
Fasad	71 367

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Ekstrand	Ordförande	2021
Josefin Ollermark	Ledamot	2022
Samuel Göth	Ledamot	2022
Elisabeth Nydahl	Ledamot	2021
Håkan Bosäter	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2021-01-01.

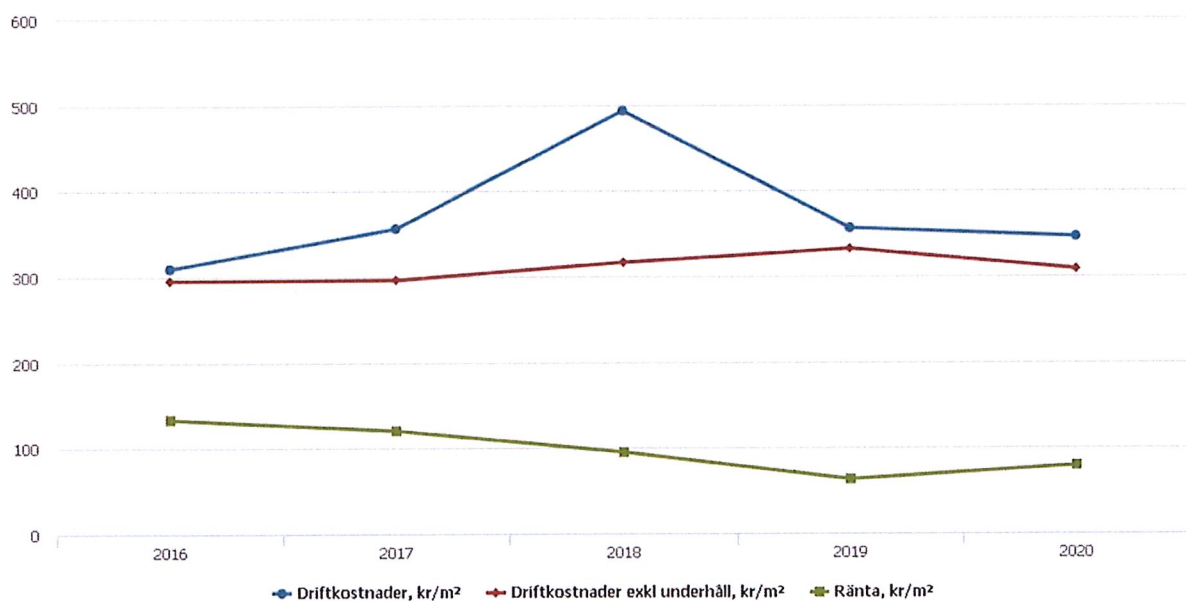
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 664	1 597	1 586	1 629	1 597
Resultat efter finansiella poster	113	79	-341	-1	67
Årets resultat	113	79	-341	-1	67
Resultat exklusive avskrivningar	382	349	-74	266	333
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-272	199	-224	116	183
Balansomslutning	32 366	32 315	32 262	32 339	32 282
Soliditet %	63	63	63	60	60
Likviditet %	107	606	562	488	476
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	651	629	624	614	602
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	346	356	493	356	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	308	332	316	296	295
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	79	63	95	120	133
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	515	43	4	119	116
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 819	4 819	4 826	5 245	5 245



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet					Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Egna bostadsrätter	Uppskrivning s-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 500 000	4 714 468	501 627	0	102 623	-2 487 060	79 406
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut						79 406	-79 406
Reservering underhållsfond					654 000	-654 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					-73 867	73 867	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0	501 627				
Överföring från uppskrivningsfonden				0		0	
Årets resultat							113 006
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 500 000</b>	<b>4 714 468</b>	<b>501 627</b>	<b>0</b>	<b>682 756</b>	<b>-2 987 787</b>	<b>113 006</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 954 654
Årets resultat	113 006
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 867
<b>Summa</b>	<b>-3 421 782</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Extra reservering till underhållsfonden	0

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 421 782**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 650 883	1 597 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 698	11 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 663 581</b>	<b>1 608 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-827 230	-850 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 181	-174 438
Personalkostnader	Not 6	-93 242	-87 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-269 265	-269 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 363 918</b>	<b>-1 381 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 662</b>	<b>227 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 062	3 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 719	-151 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 657</b>	<b>-147 933</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 006</b>	<b>79 406</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 006</b>	<b>79 406</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	29 482 024	29 751 289
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 482 024</b>	<b>29 751 289</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 482 024</b>	<b>29 751 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		33	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	52 997	41 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 031</b>	<b>41 270</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	2 830 540	2 522 182
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 830 540</b>	<b>2 522 182</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 883 570</b>	<b>2 563 452</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 365 594</b>	<b>32 314 741</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	22 712 841	22 712 841	
Fond för yttre underhåll	1 229 756	102 623	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 942 597</b>	<b>22 815 464</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 534 787	-2 487 060	
Årets resultat	113 006	79 406	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 421 782</b>	<b>-2 407 654</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 520 816</b>	<b>20 407 810</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 149 000	11 484 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 149 000</b>	<b>11 484 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 369 000	34 000
Leverantörsskulder		36 429	66 599
Skatteskulder	Not 12	62 292	106 470
Övriga skulder	Not 13	43 637	40 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 420	175 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 695 779</b>	<b>422 931</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 365 594</b>	<b>32 314 741</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 555 404	1 502 904
Hyror, bostäder	68 244	67 152
Hyror, p-platser	27 300	27 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-65	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 650 883</b>	<b>1 597 356</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga lokalintäkter	1 000	0
Övriga ersättningar	11 339	6 259
Fakturerade kostnader	180	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	180	4 024
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 698</b>	<b>11 002</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-90 413	-57 371
Reparationer	-43 895	-94 382
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 731	-55 939
Försäkringspremier	-27 701	-27 031
Kabel- och digital-TV	-50 883	-49 859
Serviceavtal	-5 670	0
Obligatoriska besiktningar	-2 725	-28 956
Bevakningskostnader	0	-7 934
Statuskontroll	-10 984	0
Förbrukningsinventarier	-7 027	-978
Fordons- och maskinkostnader	-991	0
Vatten	-78 236	-79 946
Fastighetsel	-68 729	-76 964
Uppvärmning	-212 932	-219 573
Sophantering och återvinning	-44 534	-35 261
Förvaltningsarvode drift	-126 779	-115 922
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-827 230</b>	<b>-850 116</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 175	-123 350
IT-kostnader	-471	-333
Arvode, yrkesrevisorer	-14 250	-10 188
Övriga förvaltningskostnader	-2 313	-11 675
Kreditupplysningar	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 613	-6 279
Kontorsmateriel	-2 979	-1 249
Telefon och porto	-9 156	-9 155
Bankkostnader	-2 000	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-9 310
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-174 181</b>	<b>-174 438</b>

#### Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 950	-66 355
Sociala kostnader	-22 292	-20 845
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-93 242</b>	<b>-87 200</b>

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-257 089	-257 089
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 176	-12 176
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-269 265</b>	<b>-269 265</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 359 201	24 359 201
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	487 038	487 038
Markanläggning	0	0
	<b>32 122 363</b>	<b>32 122 363</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 122 363</b>	<b>32 122 363</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 251 372	-1 994 282
Standardförbättringar	-119 703	-107 527
Markanläggningar	0	0
	<b>-2 371 075</b>	<b>-2 101 809</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-257 089	-257 089
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 176	-12 176
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-269 265</b>	<b>-269 265</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 640 340</b>	<b>-2 371 074</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 482 024</b>	<b>29 751 288</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 850 740	22 107 829
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	355 159	367 335
Markanläggningar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	53 400 000	53 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>53 400 000</b>	<b>53 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 400 000</i>	<i>24 400 000</i>



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 683	27 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 072	12 745
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 242	823
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 997</b>	<b>41 269</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 016 494	1 013 454
Transaktionskonto	1 814 046	1 508 729
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 830 540</b>	<b>2 522 182</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 518 000	11 518 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 369 000	-34 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 149 000</b>	<b>11 484 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-10-30	2 325 000,00	0,00	0,00	2 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-06-30	5 810 000,00	0,00	0,00	5 810 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-06-30	3 383 000,00	0,00	34 000,00	3 349 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 518 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 000,00</b>	<b>11 484 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 2 359 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 12 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	62 292	52 767
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	53 703
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>62 292</b>	<b>106 470</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 577	40 753
Avräkning hyror och avgifter	60	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 637</b>	<b>40 813</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	0	354
Upplupna elkostnader	6 110	6 273
Upplupna värmekostnader	34 518	33 286
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 448	134 469
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>184 420</b>	<b>175 049</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 390 000	26 390 000

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

**Styrelsens underskrifter**

Digitala underskrifter

# Verifikat

Transaktion 09222115557446286390

## Dokument

### Årsredovisning 2020 BRF Gjutaren

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-05-04 15:59:16 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-06 07:40:25 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Per Jacobsson (PJ)

BRF Gjutaren i Helsingborg (Auktoriserad revisor)

per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2021-05-06 07:40:25 CEST (+0200)

### Samuel Göth (SG)

BRF Gjutaren i Helsingborg (Ledamot)

duvebolet@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAMUEL GÖTH"

Signerade 2021-05-04 18:45:59 CEST (+0200)

### Elisabeth Nydahl (EN)

BRF Gjutaren i Helsingborg (Ledamot)

nydahl411@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elisabeth Nydahl"

Signerade 2021-05-05 12:44:26 CEST (+0200)

### Håkan Bosäter (HB)

BRF Gjutaren i Helsingborg (Ledamot)

hakan.bosater@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BOSÅTER"

Signerade 2021-05-04 22:38:54 CEST (+0200)

Josefin Ollermark (JO)

Lennart Ekstrand (LE)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446286390

BRF Gjutaren i Helsingborg (Ledamot)  
*josefinollermark@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOSEFIN OLLERMARK"  
Signerade 2021-05-04 20:13:26 CEST (+0200)

BRF Gjutaren i Helsingborg (Ledamot)  
*lennart.ekstrand@hotmail.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lennart Fredrik Andreas Ekstrand"  
Signerade 2021-05-04 16:05:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gjutaren i Helsingborg, org. nr 769611-2221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gjutaren i Helsingborg för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utlyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gjutaren i Helsingborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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





## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den 6 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jakobsson

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Gjutaren i Helsingborg

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gjutaren i Helsingborg i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

