

Årsredovisning för  
**Brf Gjutformen 3**  
769603-2163

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutformen 3, org nr 769603-2163, avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gjutformen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Norr Mälarstrand 84 samt Karlsviksgatan 2 och 4. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten Gjutformen 3 bebyggdes åren 1925 - 1926. Arkitekt för fasaderna var Birger Borgström (1890 - 1964), medan huset i övrigt ritades av byggnadsfirman Andersson & Bergman. Byggherre var Andersson & Bergman och byggmästare Gustaf Lundberg. Fasaderna mot gatan täcktes av överblivet tegel från Stadshuset.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (m <sup>2</sup> )
40	lägenheter, bostadsrätt	2715
1	lokaler, hyresrätt	180

På föreningens fastighet finns 9 parkeringsplatser för bil samt 2 för motorcykel, samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

En extra föreningsstämma hölls 2020-01-30 där stadgeändringen om tillägg i stadgarna i §4 och §31, som bifallits av medlemmarna på extrastämma 2019-12-04, återigen bifölls och registrerades därefter 2020-02-24 och är de stadgar som gäller idag.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog medlemmar från 24 lägenheter varav 4 st genom fullmakt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 utgjorts av:

Bertil Järnberg (omval)	Ordförande
Anders Galfvensjö (omval)	Ledamot
Andreas Lagerås (omval)	Ledamot
Anita Heierson (omval)	Ledamot
Christer Månsson (omval)	Ledamot
Viktoria Larsson (nyval)	Ledamot
Kent Kaltea (omval)	Suppleant
Per Näslund (omval)	Suppleant
Petra Okko (nyval)	Suppleant



Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.  
Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 14 protokollförda sammanträden.

Vid ordinarie föreningsstämman valdes KPMG till revisorer, med auktoriserade revisorn Jan-Ove Brandt som huvudansvarig revisor. På grund av Jan-Ove Brandts pensionering har KPMG under december 2020 utsett auktoriserade revisorn Katrine Elbra som huvudansvarig revisor. Som internrevisor omvaldes Lena Ohlsson vid ordinarie föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Pia Björklund och Monica Thurell.

### Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder

1986	Totalrenovering av fastigheten
1986	Byte av samtliga V/A-stammar i kök och badrum och el-stigare (3-fas)
2001-2002	Balkonger mot gården
2004	Lades taket om
2007	Renoverades och målades samtliga fönster
2009-10	Renoverades trapphuset
2011	Ny styrutrustning för värmesystemet, nytt takvärmesystem
2011	Ytterligare ett cykelrum gjordes i ordning
2013	Nya maskiner i tvättstugan
2013	Nya entrédörrar
2013	Nytt låssystem
2014	Stamspolning
2014	Takmålning
2016	Bullerdämpande, ventilationsrelaterade och värmeisolerande åtgärder på fönster
2016	Tak- och fasadreparationer
2016	OVK-besiktning
2016	Ny tvättmaskin
2017	Avslutande fönsteråtgärder
2018	Barnvagnsramper Karlsviksgatan och Norr Mälarstrand 84
2018	Ny innergård; bjälklag, tätskikt, stenbeläggning innergård samt garagerenovering
2018	Utredning fukt hos hyresgäst
2019	Avslutade arbete på innergård samt målning av fasad upp till våning ett
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2019	Relining av horisontella avloppsstammar
2019	Ombyggnad golv i uthyrd lokal
2020	Komplettering taksäkerhet
2020	Installation av fibernät
2020	Ny komplett fjärrvärmecentral

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 har kompletteringar av den tidigare gårdsrenoveringen samt slutförande av reliningen av horisontella stammar utförts till en kostnad av 189 tkr.

Även renoveringen avseende konstruktionsfel i golv i den uthyrda lokalen som startades år 2019, har färdigställts till en kostnad som uppgår till 437 tkr. Lokalhyresgästen har haft viss hyresnedsättning vilket lett till ett intäktsbortfall för föreningen på 62 tkr.





Under hösten upptäcktes en fuktskada i en yttervägg till följd av utifrån inträngande vatten. Skadan, som drabbade tre lägenheter, har åtgärdats och kostnaden har uppgått till 432 tkr.

Under året har den gamla fjärrvärmecentralen från 1986 bytts ut till en ny, kostnad 401 tkr.

Föreningen har år 2020 också investerat i ett effektivt fibernät med ett gruppavtal för bredband och TV för samtliga lägenheter, investering 270 tkr.

Inga nya lån har tagits upp utan investeringar och renoveringar har kunnat täckas med interna medel. Avgifterna för 2020 höjdes med 5% och även garagehyrorna höjdes med motsvarande. Under hösten har styrelsen beslutat att från den 1/1 2021 höja avgifterna med 7,5%.

### **Kommentarer till resultatet**

Årets resultat blev -1 370 tkr, vilket kan jämföras med budgeterat resultat --168 tkr. Skillnaden kan i huvudsak förklaras av de oplanerade akuta åtgärderna avseende fuktskadan 432 tkr samt ökade kostnader för övriga renoveringar och underhåll, ca 700 tkr.

Föreningen har per bokslutsdagen totalt fem lån total 10 180 tkr vilket motsvarar 3 749 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta (föregående år 3 776 kr per m<sup>2</sup>), se detaljerad information avseende förfallotidpunkter och räntesatser i not 10.

### **Medlemsinformation**

Bostadsrättsföreningen har 40 st bostadsrättslägenheter av vilka 7 st har överlåtits till nya medlemmar under 2020.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.





## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 919	1 554	1 623	1 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 370	-1 995	-4 165	-24
Soliditet, %	76	78	81	86
Eget kapital, tkr	35 444	36 814	38 809	42 974
Taxeringsvärde fastighet, tkr	121 414	121 414	90 502	90 502
Årsavgift/m2 boyta (2 715 m2), kr	530	504	504	504
Bankskuld per m2 (2 715 m2), kr	3 749	3 776	2 991	2 471

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 293 511	9 289 305	1 142 195	-2 915 540	-1 995 409	36 814 062
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Fond för yttre underhåll			-442 954	442 954		
Balanseras i ny räkning				-1 995 409	1 995 409	
Årets resultat					-1 370 368	-1 370 368
Belopp vid årets utgång	31 293 511	9 289 305	699 241	-4 467 995	-1 370 368	35 443 694





## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 467 995
Årets resultat	-1 370 368
Totalt	<hr/> -5 838 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll <i>(motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet)</i>	364 242
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-516 983
Balanseras i ny räkning	-5 685 622
Totalt	<hr/> -5 838 363

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

*[Handwritten signature]*



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 918 720	1 554 703
Övriga rörelseintäkter	3	16 067	7 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 934 787</b>	<b>1 562 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 563 740	-2 775 550
Övriga externa kostnader	5	-22 912	-92 046
Personalkostnader och arvoden	6	-115 388	-116 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 266	-473 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 195 306</b>	<b>-3 457 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 260 519</b>	<b>-1 895 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 800	14 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 860	-115 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 849</b>	<b>-100 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 370 368</b>	<b>-1 995 408</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 370 368</b>	<b>-1 995 408</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 370 368</b>	<b>-1 995 409</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	45 204 485	45 657 209
Inventarier, maskiner och installationer	8	246 835	17 234
Summa materiella anläggningstillgångar		45 451 320	45 674 443
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 451 320	45 674 443
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	4 179
Övriga fordringar		35 071	74 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 419	62 228
Summa kortfristiga fordringar		106 490	140 551
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		543 103	1 573 676
Summa kassa och bank		543 103	1 573 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		649 593	1 714 227
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 100 913	47 388 670



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 582 816	40 582 816
Fond för yttre underhåll		699 241	1 142 195
Summa bundet eget kapital		41 282 057	41 725 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 467 995	-2 915 540
Årets resultat		-1 370 368	-1 995 409
Summa fritt eget kapital		-5 838 363	-4 910 949
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 443 694</b>	<b>36 814 062</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 745 771	10 252 271
Summa långfristiga skulder		5 745 771	10 252 271
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	4 434 500	-
Leverantörsskulder		55 260	86 835
Skatteskulder		6 786	3 605
Övriga skulder		540	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		414 362	230 757
Summa kortfristiga skulder		4 911 448	322 337
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 100 913</b>	<b>47 388 670</b>





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2-5%	(2-5%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Bredbandsinstallation	10%	(0%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Årsavgifter	1 438 335	1 369 842
Hyrer	468 439	179 059
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 946	5 802
	<b>1 918 720</b>	<b>1 554 703</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
Städavgifter	2 350	5 200
Avgifter andrahandsuthyrning	13 717	2 275
<b>Summa</b>	<b>16 067</b>	<b>7 475</b>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	43 324	86 301
Städning	60 454	58 875
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 673	21 584
Trädgårdsskötsel	8 179	0
Snöröjning	3 743	3 743
Reparationer	494 978	195 585
El	55 767	71 504
Uppvärmning	259 817	276 962
Vatten	57 578	57 922
Sophämtning	39 596	50 228
Försäkringspremie	62 173	58 960
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler	24 140	24 140
Övriga fastighetskostnader	10 908	9 402
Kabel-tv/Bredband/IT	57 146	9 709
Förvaltningsarvode ekonomi	100 982	98 002
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	4 279
Panter och överlåtelser	16 260	7 581
Övriga externa tjänster	11 918	16 452
	<b>1 377 796</b>	<b>1 106 309</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	443 660	500 325
Värme	401 375	0
Ventilation	46 930	0
Tak	86 450	0
Fönster	45 625	0
Innergård, bjälklag / tätskikt mm	46 296	361 720
Relining horisontella stammar	115 608	807 196
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 563 740</b>	<b>2 775 550</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Porto / Telefon	2 202	2 936
Konsultarvode	0	21 314
Besiktnings- och utredningskostnader	3 446	50 700
Revisionarvode	17 264	17 096
<b>Summa</b>	<b>22 912</b>	<b>92 046</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	91 310	91 310
Sociala kostnader	24 078	25 284
	<b>115 388</b>	<b>116 594</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 156 159	40 156 159
-Ombyggnad	2 146 114	2 146 114
-Mark	9 088 658	9 088 658
	<b>51 390 931</b>	<b>51 390 931</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 733 722	-5 280 998
-Årets avskrivning enligt plan	-452 724	-452 724
	<b>-6 186 446</b>	<b>-5 733 722</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 204 485</b>	<b>45 657 209</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	41 414 000	41 414 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	<b>121 414 000</b>	<b>121 414 000</b>
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	2 414 000	2 414 000
	<b>121 414 000</b>	<b>121 414 000</b>



**Not 8 Inventarier, maskiner och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	341 378	341 378
-Nyanskaffningar	270 143	
	<u>611 521</u>	<u>341 378</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-324 144	-303 660
-Årets avskrivning enligt plan	-40 542	-20 484
	<u>-364 686</u>	<u>-324 144</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>246 835</b>	<b>17 234</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, Sparkonto	3 927	11 577
Nordea, Företagskonto	10 635	1 006 420
Avräkningskonto Fastighetsägarna	528 541	555 679
<b>Summa</b>	<b>543 103</b>	<b>1 573 676</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-02-15	1,47%	2 469 037	-12 000	2 481 037
Nordea Hypotek	2023-11-15	1,70%	1 118 734	-30 000	1 148 734
Nordea Hypotek	2021-11-17	1,25%	2 960 000	-	2 960 000
Nordea Hypotek	2021-08-18	1,05%	1 432 500	-30 000	1 462 500
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,83%	2 200 000	-	2 200 000
			<u>10 180 271</u>		<u>10 252 271</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 434 500		
Långfristig del av låneskulden			5 745 771		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.





## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 468 700	24 468 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 468 700</b>	<b>24 468 700</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.







## Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-12

Anita Heierson

Bertil Järnberg

Andreas Lagerås

Anders Galfvensjö

Christer Månsson

Viktoria Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 04-28

Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Godkänd

Lena Ohlsson  
Av föreningen vald intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutformen 3, org. nr 769603-2163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutformen 3 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjutformen 3 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

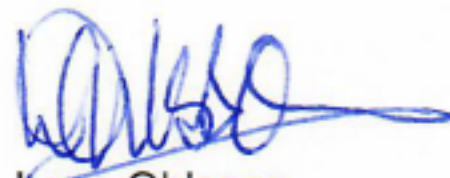
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna 2021-04-28

KPMG AB



Katrine Elbra  
Godkänd revisor



Lena Ohlsson  
Förtroendevald revisor