



Org Nr: 702000-7642

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Org.nr: 702000-7642

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*Handwritten signature*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 29 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1927 värdeår 1977.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                                   |
|----------|-------------|--|
| 2019     | Garaget     | Tätskikt mellan stora gården och garaget |
| 2019     | Garaget     | Brandsäkrat elkablar                     |
| 2019     | Dörrar      | Byte av gårds- och källardörrar          |

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                      |
|----------|-------------|-----------------------------|
| 2020/21  | Garaget     | Lösa vattenläckage          |
| 2020     | Garaget     | Byte av ventiler            |
| 2020     | Värmesystem | Byte av radiatortermostater |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel                | Åtgärd  |
|----------|----------------------------|---|
| 2018     | Långa gården               | Nytt yttskikt, belysning samt blomlådor   |
| 2018     | Stora gården               | Nya utemöbler   |
| 2018     | Trapphus                   | Renovering av samtliga trapphus   |
| 2018     | Entrétrappor               | Installation av skenor för ökad åtkomst   |
| 2018     | Avlopp                     | Stamspolning  |
| 2018     | Brandskydd                 | Genomgång och uppgradering av fastighetens brandskydd   |
|          |                            | Bistått medlemmarna med brandvarnare  |
| 2018     | Fastighetsnät fiber        | Komplettering av fastighetens fibernät för att säkra kollektivt bredband  |
| 2017     | Lägenheter                 | Säkerhetsdörrar   |
| 2017     | Hissar och vindslägenheter | Installation av sju nya hissar samt renovering och höjning av två befintliga hissar, vindslägenheterna färdigställdes |
| 2017     | Långa gården               | Dränring av långa gården pga läckage till källarplane   |
| 2016/17  | Yttertak                   | Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet   |

14

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

|         |                     |  |
|---------|---------------------|--|
| 2015    | Lägenheter          | 110 st. nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades                                 |
| 2015    | Stora gården        | Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagedfart  |
| 2015    | Gårdshus            | Byggnation av nytt gårdshus med förråd   |
| 2015    | Trapphus 85A och 1A | Ny belysning   |
| 2015    | Normalms EI         | Nytt elsystem  |
| 2015    | Garage              | Byte av alla horisontella avloppsrör   |
| 2015    | Källarplan          | Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt |
| 2015    | Lås                 | Installation av porttelefon och kodlåssystem   |
| 2014/15 | Ventilation         | Installation av ventilationsdon, injustering och rensning för godkänd OVK                                |
| 2014/15 | Tvättstuga          | Ny tvättstuga 85 A   |
| 2014    | Kungsbalkong        | Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan   |
| 2014    | Avlopp              | Stampsolning   |
| 2013    | Fönster             | Byte av fönster  |
| 2010/11 | Golvbjälklag        | Omgjutning av golvbjälklag i garaget och skoaffären  |
| 2009    | Fläktar             | Installation av 41 stycken lågenergiflätar   |
| 2000    | Stora gården        | Nytt gårdsbjälklag   |
| 1998    | Fasad               | Renovering   |
| 1984    | Stammar             | Byte av stammar  |

**Övriga väsentliga händelser**

Vindsprojekt, under året har styrelsen tillsammans med en extern besiktningsgrupp sammanställt återstående problem i vindslägenheter och i gemensamma utrymmen.

Kollektiv internetanslutning hos Bahnhof, beslutades 2018 och 2019 blev det installerat.

Byte av leverantör av fastighetsskötsel, Spetsudden valdes att ersätta Åkerlunds Fastighetsservice. Spetsudden var det företag som framstod som absolut bäst positionerade att leverera kvalitativ och prisvärd fastighetsskötsel. Behandling av golv i trapphus, när trappuppgångarna har blivit målade behövdes det även att golvet fräschades till.

Möblering av långa gården, det har under året möblerats och tillkommit växter.

Lanserat en ny hemsida.

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 28 var röstberättigade samt 2 fullmakter.

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

| <b>Styrelsemedlem</b> | <b>Roll</b>     |
|-----------------------|-----------------|
| Johannes Forsberg     | Ordförande      |
| Henrik Eriksson       | Vice Ordförande |
| Inga-Lill Wennberg    | Ledamot         |
| Maria Myräng          | Ledamot         |
| Mikael Kläth          | Ledamot         |
| Niklas Helmfrid       | Ledamot         |
| Björn Sjöberg         | Ledamot         |
| Anette Gunér          | HSB-ledamot     |
| Lisa Johansson        | Suppleant       |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Myräng och Mikael Kläth samt suppleanten som väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

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

**Revisorer**

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Hans Alesund     | Föreningsvald ordinarie           |
| Mattias Claesson | Föreningsvald suppleant           |
| Joakim Häll      | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Anne-Charlotte Johansson och Kaija Mustalampi.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-21.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 250 (249) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 26 (28) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

| Nyckeltal  | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 340  | 340  | 329  | 277  | 338  |
| Totala Intäkter kr/kvm                           | 800  | 752  | 777  | 653  | 672  |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 140  | 206  | 171  | 127  | 168  |
| Belåning, kr/kvm                                 | 0    | 0    | 0    | 275  | 318  |
| Räntekänslighet                                  | 0%   | 0%   | 0%   | 1%   | 1%   |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 560  | 484  | 542  | 464  | 417  |
| Energikostnader kr/kvm                           | 195  | 189  | 185  | 176  | 158  |

28

JK



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

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

| Övriga nyckeltal                  | 2019   | 2018  | 2017   | 2016  | 2015   |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|
| Nettoomsättning                   | 7 559  | 7 106 | 7 340  | 6 165 | 6 351  |
| Resultat efter finansiella poster | -1 167 | -731  | -1 177 | -290  | -3 144 |
| Soliditet                         | 97%    | 97%   | 98%    | 49%   | 34%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Rörelseintäkter                         |   | 7 559 205         |
| Rörelsekostnader                        | - | 8 767 452         |
| Finansiella poster                      | - | -41 422           |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>-1 166 825</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 211 730           |
| Avskrivningar                           | + | 2 279 801         |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>1 324 706</b>  |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>140</b>        |

W

JF

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Förändring eget kapital**

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 314 197         | 76 642 906                      | 854 841                  | 5 884 032                      | -731 189                  |
| Reservering till fond 2019   |                 |                                 | 528 000                  | -528 000                       |                           |
| Anspråktagande av fond 2019  |                 |                                 | -205 453                 | 205 453                        |                           |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                                 |                          | -731 189                       | 731 189                   |
| Årets resultat               |                 |                                 |                          |                                | -1 166 825                |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>314 197</b>  | <b>76 642 906</b>               | <b>1 177 388</b>         | <b>4 830 296</b>               | <b>-1 166 825</b>         |

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 830 296        |
| Årets resultat      | -1 166 825       |
|                     | <b>3 663 471</b> |

**Styrelsens disposition**

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat              | 5 152 843        |
| Årets resultat                   | -1 166 825       |
| Reservering till underhållsfond  | -528 000         |
| Anspråktagande av underhållsfond | 205 453          |
| Summa till stämmans förfogande   | <b>3 663 471</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>3 663 471</b> |
|-------------------------|------------------|

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



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 559 205                        | 7 105 633                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -5 288 685                       | -4 572 770                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -683 190                         | -324 216                         |
| Planerat underhåll                                |       | -211 730                         | -400 468                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -304 045                         | -284 548                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 279 801                       | -2 279 801                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -8 767 452                       | -7 861 803                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 208 247</b>                | <b>-756 170</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 41 951                           | 27 820                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -529                             | -2 839                           |
| Summa finansiella poster                          |       | 41 422                           | 24 981                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 166 825</b>                | <b>-731 189</b>                  |

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

70 573 946

72 766 566

Inventarier och maskiner

Not 8

348 724

435 905

Pågående nyanläggningar

Not 9

222 808

0

71 145 478

73 202 471

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

71 145 978

73 202 971

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

23 748

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 558 239

2 440 096

Övriga fordringar

Not 11

107 087

109 809

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

427 501

647 310

4 092 827

3 220 962

Kortfristiga placeringar

Not 13

9 000 000

9 000 000

Summa omsättningstillgångar

13 092 827

12 220 962

**Summa tillgångar****84 238 805****85 423 933**



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Insatser                                     | 314 197           | 314 197           |
| Upplåtelseavgifter                           | 76 642 906        | 76 642 906        |
| Yttre underhållsfond                         | 1 177 388         | 854 841           |
|  | <u>78 134 491</u> | <u>77 811 944</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 4 830 296         | 5 884 032         |
| Årets resultat                               | -1 166 825        | -731 189          |
|  | <u>3 663 471</u>  | <u>5 152 843</u>  |
| Summa eget kapital                           | <u>81 797 962</u> | <u>82 964 787</u> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 339 568           | 604 009           |
| Skatteskulder                                | 113 414           | 52 409            |
| Fond för inre underhåll                      | 101 322           | 101 899           |
| Övriga skulder                               | Not 14 583 049    | 328 081           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 1 303 490  | 1 372 749         |
|  | <u>2 440 843</u>  | <u>2 459 147</u>  |
| Summa skulder                                | 2 440 843         | 2 459 147         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>84 238 805</b> | <b>85 423 933</b> |

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 166 825                       | -731 189                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 2 279 801                        | 2 279 801                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 112 976                        | 1 548 612                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 246 278                          | 7 055 797                        |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -18 304                          | 486 407                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 340 951                        | 9 090 815                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -222 808                         | -4 038 760                       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -222 808                         | -4 038 760                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 118 143</b>                 | <b>5 052 055</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>11 440 096</b>                | <b>6 388 041</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>12 558 239</b>                | <b>11 440 096</b>                |

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



## **HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 % av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

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

*pr*

*JK*



**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| <b>Noter</b> |   | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 2 845 124                        | 2 845 127                        |
|              | Hyrer   | 4 332 224                        | 3 951 159                        |
|              | Bredband  | 79 200                           | 0                                |
|              | Övriga intäkter                                   | 302 657                          | 309 385                          |
|              | Bruttoomsättning                                  | 7 559 205                        | 7 105 671                        |
|              | Hysesförluster                                    | 0                                | -38                              |
|              |   | <b>7 559 205</b>                 | <b>7 105 633</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalförbrukning            | 648 579                          | 528 053                          |
|              | Reparationer                                      | 1 074 649                        | 747 963                          |
|              | El  | 140 941                          | 131 722                          |
|              | Uppvärmning                                       | 1 503 758                        | 1 490 035                        |
|              | Vatten  | 223 049                          | 191 783                          |
|              | Sophämtning                                       | 191 928                          | 204 584                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 206 376                          | 161 210                          |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 163 595                          | 80 035                           |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 569 729                          | 512 649                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 475 414                          | 471 357                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 90 668                           | 53 380                           |
|              |   | <b>5 288 685</b>                 | <b>4 572 770</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Bevakningskostnader                               | 116 948                          | 112 746                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 73 864                           | 338                              |
|              | Administrationskostnader                          | 198 903                          | 99 744                           |
|              | Extern revision                                   | 14 160                           | 15 765                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 229 456                          | 45 764                           |
|              | Medlemsavgifter                                   | 49 860                           | 49 860                           |
|              |   | <b>683 190</b>                   | <b>324 216</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 220 248                          | 205 000                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 5 152                            | 3 000                            |
|              | Övriga arvoden                                    | 8 152                            | 6 000                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 60 493                           | 54 923                           |
|              | Övriga personalkostnader                          | 10 000                           | 15 625                           |
|              |   | <b>304 045</b>                   | <b>284 548</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 1 240                            | 1 800                            |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 40 500                           | 25 689                           |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 211                              | 331                              |
|              |   | <b>41 951</b>                    | <b>27 820</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Övriga räntekostnader                             | 529                              | 2 839                            |
|              |   | <b>529</b>                       | <b>2 839</b>                     |

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| Noter  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                | 91 049 245         | 87 010 485         |
| Anskaffningsvärde mark                                     | 378 750            | 378 750            |
| Årets investeringar  | 0                  | 4 038 760          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>91 427 995</b>  | <b>91 427 995</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -18 661 429        | -16 468 808        |
| Årets avskrivningar  | -2 192 621         | -2 192 621         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-20 854 049</b> | <b>-18 661 429</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                              | <b>70 573 946</b>  | <b>72 766 566</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 111 000 000        | 92 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 18 400 000         | 19 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 230 000 000        | 154 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 14 200 000         | 8 600 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>373 600 000</b> | <b>273 600 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                      |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 871 805            | 871 805            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>871 805</b>     | <b>871 805</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -435 901           | -348 720           |
| Årets avskrivningar  | -87 181            | -87 181            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-523 081</b>    | <b>-435 901</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>348 724</b>     | <b>435 905</b>     |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>          |                    |                    |
| Årets investeringar  | 222 808            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>222 808</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                      | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto  | 54 687             | 57 409             |
| Övriga fordringar  | 52 400             | 52 400             |
|  | <b>107 087</b>     | <b>109 809</b>     |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 422 812            | 642 621            |
| Upplupna intäkter  | 4 689              | 4 689              |
|  | <b>427 501</b>     | <b>647 310</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm**

| Noter   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>  |                   |                   |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm  | 9 000 000         | 9 000 000         |
|   | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |
| <b>Not 14 Övriga skulder</b>  |                   |                   |
| Depositioner  | 151 740           | 167 540           |
| Momsskuld   | 257 431           | 157 698           |
| Övriga kortfristiga skulder   | 173 878           | 2 843             |
|   | <b>583 049</b>    | <b>328 081</b>    |
| <b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  |                   |                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter   | 508 586           | 511 789           |
| Övriga upplupna kostnader   | 794 904           | 860 960           |
|   | <b>1 303 490</b>  | <b>1 372 749</b>  |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                   |                   |
| <b>Not 16 Ställda säkerheter</b>  |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar hos kreditinstitut   | 26 120 000        | 26 120 000        |
|   | <b>26 120 000</b> | <b>26 120 000</b> |
| <b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>   |                   |                   |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut  |                   |                   |

Stockholm, den 27 april 2020

Anette Gunér / Sin Lisa Johansson

Inga-Lill Wennberg

Mikael Kläth

Björn Stenberg

Johannes Forsberg

Niclas Helmfrid

Henrik Eriksson

Maria Myräng

Vår revisionsberättelse har 28 04 20 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Alesund  
Av föreningen vald revisorJoakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

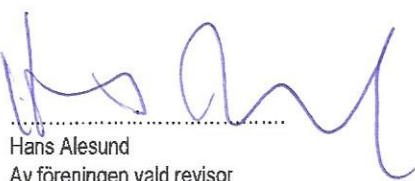
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm den 28/4-2020

  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

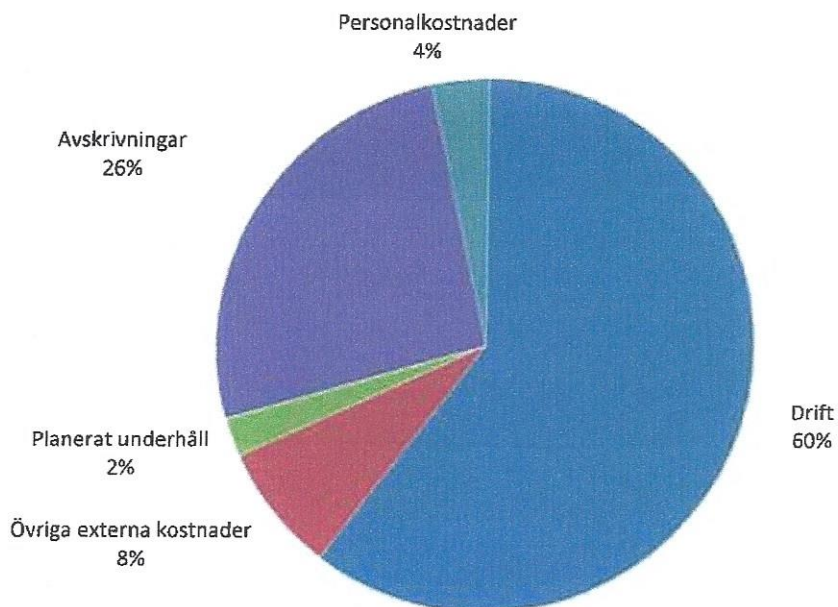
  
Hans Alesund  
Av föreningen vald revisor





## HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

