

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gjutaren



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjutaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Norrtälje Gjutaren ga:2. Föreningens andel är 75 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

Styrelsen

Per Norberg	Ordförande
Per Göran Lagerberg	Vice ordförande
Susanne Sjöblom	Kassör
Rolf Stefan Cronqvist	Ledamot
Per Håkan Holgersson	Ledamot

Eivor Anne-Marie Abrahamsson	Suppleant
Raija Sinikka Haglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Hammarberg
Bo Lidholm
Leif Cegerblad

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Sten Lundberg
Bengt Norling
Eva Örnskär

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Endast poströstning enligt kallelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTAREN 2	1988	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.

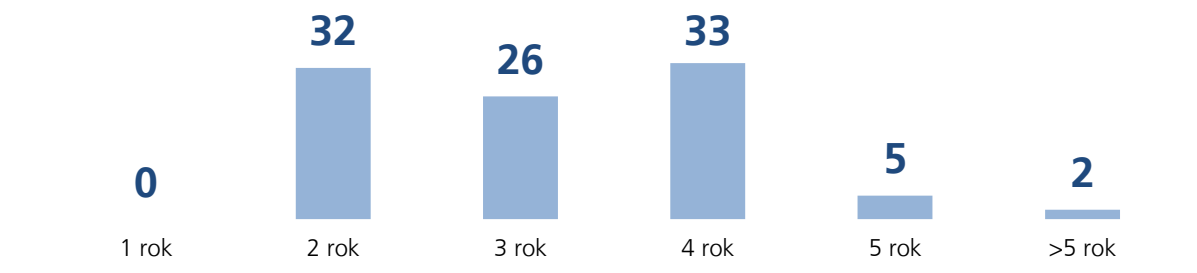
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 910 m², varav 8 942 m² utgör lägenhetsyta och 2 968 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	408 m ²	
Barnsjukgymnastik	172 m ²	
Expedition 4D-E	43 m ²	
Kontor 4B	109 m ²	
Kontor 4D	68 m ²	
23 st förråd för uthyrning	236 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	65 platser
Parkering utomhus	62 platser varav 10 st gästplatser
2 st förråd för hjulförvaring	Vinter- och sommarhjul
Cykelrum	4 st
Medlemslokal/Bibliotek med kök	Rymmer 50 personer
Tvättstuga	2 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torkskåp	2020	3 st
Rep. ventilation	2020	Enl.besiktningsprotokoll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av takfönster	2021	Tot. 15 st
Skalskydd portar	2021	Installation av kodsystem
Gårdsbelysning byts	2021	Byte av gammal gårdsbelysning till ny med LED ljuskällor.
Lös trapphusklinkers byts mot ny	2021	Lösa klinkers plattor i trapphus byts mot ny med lite annan kulör
Bättring av asfaltytor	2021	
Stuprör och hängrännor	2022	Rep. eventuellt byts ut
Rep. av stödmur	2022	Lös stödmur öster om 6B justeras.
Takunderhåll	2023	Bättringsmålning och reparation
OVK lgh och lokaler	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Roslagens Hiss AB
Mini-masterservice	Friska Fläktar AB
Garageportar	Hörmann Svenska AB
Fastighetsnät	Telia Sverige AB
Trappstädning	Svalholms Städservice HB
Trädgårdsskötsel	Sweax AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har återhämtat sig helt efter garagereparationerna och har nu gjort en extra amotering på 1,2 milj. kr.

Den totala låneskulden vid årsskiftet uppgick till 46,7 milj. kr. uppdelat 2 lån. Ordinarie amotering på 1,2 milj. fortsätter år 2021.

Omsättning av lånen sker 2021-05-15 resp. 2022-12-15. Reporäntan lämnas oförändrad på noll procent och väntas vara kvar på den nivån de kommande åren, enligt Riksbanken i nov, 2020.

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ett större belopp reserveras till fond för yttre underhåll än vad stadgarna föreskriver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	7 244 835	7 258 269
Finansiella intäkter	46	253
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 184
Ökning av kortfristiga skulder	134 572	8 347
	7 379 453	7 278 053

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 927 484	5 742 584
Finansiella kostnader	494 137	413 952
Ökning av kortfristiga fordringar	21 554	0
Minskning av långfristiga skulder	2 400 000	1 200 000
	6 843 175	7 356 536

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

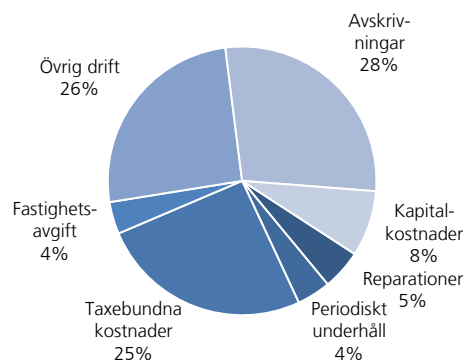
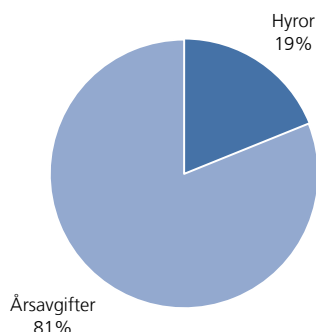
1 401 872 **865 593**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

536 279 **-78 483**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förnyat 5 års avtal om bredbandstjänster med Telia, i samband med det byttes alla routrar och TV-boxar ut till nya i alla lägenheter.

Installerat 4 st laddplatser för el-bilar, erhållit ett bidrag med 50% från Naturvårdsverket för hela installationen

Monterat upp 4 st. brandsläckare i garagen, 2 st på varje våning.

Dragit om igensatt regnvattenrör från stuprör utanför port 4E.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelser under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	253	260	436	426
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 223	5 491	5 625	5 536
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	58	63	68	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	47	51	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	35	35	32
Soliditet (%)	45	43	43	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 079	-642	-3 124	956
Nettoomsättning (tkr)	7 211	7 226	7 279	7 265

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 942 m² bostäder och 2 968 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 766 000	0	0	23 766 000
Fond för yttre underhåll	7 654 656	394 227	2 006 424	5 254 005
S:a bundet eget kapital	31 420 656	394 227	2 006 424	29 020 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 019 661	-394 227	-2 648 819	10 062 707
Årets resultat	1 078 879	1 078 879	642 395	-642 395
S:a fritt eget kapital	8 098 539	684 652	-2 006 424	9 420 312
S:a eget kapital	39 519 195	1 078 879	0	38 440 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 078 879
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 413 888
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 227
summa balanserat resultat	8 098 540

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	247 694
att i ny räkning överförs	7 146 234

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 210 826	7 225 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 010	32 295
Summa rörelseintäkter		7 244 835	7 258 269
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 586 357	-5 332 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 617	-204 735
Personalkostnader	Not 6	-160 509	-204 979
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 744 382	-1 744 382
Summa rörelsekostnader		-5 671 866	-7 486 966
RÖRELSERESULTAT		1 572 970	-228 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 137	-413 952
Summa finansiella poster		-494 091	-413 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 078 879	-642 395
ÅRETS RESULTAT		1 078 879	-642 395

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	86 169 395	87 905 092
Inventarier	Not 9	94 087	102 772
Summa materiella anläggningstillgångar		86 263 482	88 007 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 266 982	88 011 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 550	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 258 117	772 876
Summa kortfristiga fordringar		1 264 667	772 996
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		171 674	105 512
Summa kassa och bank		171 674	105 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 436 341	878 508
SUMMA TILLGÅNGAR		87 703 323	88 889 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 766 000	23 766 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 654 656	5 254 005
Summa bundet eget kapital		31 420 656	29 020 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 019 661	10 062 707
Årets resultat		1 078 879	-642 395
Summa fritt eget kapital		8 098 539	9 420 312
SUMMA EGET KAPITAL		39 519 195	38 440 317
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 500 000	47 900 000
Summa långfristiga skulder		45 500 000	47 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		543 526	553 895
Skatteskulder		53 170	32 950
Övriga skulder		13 053	9 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	874 378	753 675
Summa kortfristiga skulder		2 684 128	2 549 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 703 323	88 889 872

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Inventarier	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 839 061	5 839 805
Hyror lokaler momspliktiga	152 736	177 052
Hyror lokaler	598 239	593 441
Hyror parkering moms	6 737	3 950
Hyror garage moms	0	2 312
Hyror garage/parkering	0	6 192
Hyror parkering	141 177	147 168
Hyror garage	380 529	364 575
Hyror förråd	60 978	60 978
Hyror reklamplats	3 210	3 160
Hyror carport	16 548	16 548
Överlåtelse/pantsättning	11 637	10 815
Öresutjämning	-27	-22
	7 210 826	7 225 974

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	6 344	3 293
	Övriga intäkter	27 666	29 002
		34 010	32 295

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	228 635	224 996
	Fastighetsskötsel beställning	17 295	6 791
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	45 470	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 888	33 226
	Snöröjning/sandning	17 887	92 028
	Städning entreprenad	153 259	151 706
	Städning enligt beställning	2 980	11 649
	Sotning	0	12 025
	OVK Obl. Ventilationskontroll	133 000	187 171
	Hissbesiktning	8 507	10 077
	Myndighetstillsyn	35 382	21 080
	Bevakning	5 289	0
	Gemensamma utrymmen	0	949
	Sophantering	4 425	0
	Gård	5 607	27 194
	Serviceavtal	31 237	27 810
	Förbrukningsmateriel	17 479	13 959
	Teleport/hissanläggning	0	10 306
	Brandskydd	9 846	0
		743 184	830 967
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	6 990	0
	Tvättstuga	4 789	0
	Källare	9 042	0
	Entré/trapphus	1 097	2 318
	Lås	2 293	7 741
	VVS	61 263	2 217
	Ventilation	65 649	40 512
	Elinstallationer	49 256	46 509
	Hiss	84 759	21 840
	Fönster	0	6 728
	Mark/gård/utemiljö	5 197	0
	Garage/parkering	5 224	21 850
	Skador/klotter/skadegörelse	1 581	3 226
		297 141	152 940
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	82 375	0
	Elinstallationer	165 320	111 530
	Mark/gård/utemiljö	0	39 815
	Garage/parkering	0	1 842 232
		247 695	1 993 576
	Taxebundna kostnader		
	El	187 253	245 341
	Värme	695 718	746 001
	Vatten	621 201	555 421
	Sophämtning/renhållning	73 818	111 097
		1 577 990	1 657 860
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	190 140	182 558
	Självrisk	0	750
	Bredband	296 075	285 182
		486 215	468 490
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	234 132	229 036
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 586 357	5 332 869

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	433
	Tele- och datakommunikation	16 444	14 454
	Juridiska åtgärder	0	11 950
	Inkassering avgift/hyra	2 247	5 813
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 656	13 656
	Föreningskostnader	1 627	24 506
	Styrelseomkostnader	0	3 990
	Fritids- och trivselkostnader	1 334	878
	Studieverksamhet	4 966	0
	Förvaltningsarvode	116 274	114 508
	Förvaltningsarvoden övriga	1 155	0
	Administration	13 307	6 777
	Korttidsinventarier	1 618	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 930	7 770
		180 617	204 735

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 634	160 676
	Sociala kostnader	15 875	44 303
		160 509	204 979

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 735 697	1 735 697
	Inventarier	8 685	8 685
		1 744 382	1 744 382

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 239 164	124 239 164
	Utgående anskaffningsvärde	124 239 164	124 239 164
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 534 072	-29 798 374
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 735 697	-1 735 697
	Utgående avskrivning enligt plan	-33 269 769	-31 534 072
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-4 800 000	-4 800 000
	Utgående nedskrivning	-4 800 000	-4 800 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 169 395	87 905 092
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 000 000	2 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 400 000	92 400 000
	Taxeringsvärde mark	39 009 000	39 009 000
		131 409 000	131 409 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	9 409 000	9 409 000
		131 409 000	131 409 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	251 150	251 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	251 150	251 150
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-148 378	-139 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 685	-8 685
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-157 063	-148 378
	Redovisat restvärde vid årets slut	94 087	102 772

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		27 919	12 795
Klientmedel hos SBC		1 230 198	760 081
		1 258 117	772 876

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		5 254 005	7 859 778
Reservering enligt stadgar		394 227	394 227
Reservering enligt stämmobeslut		4 000 000	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 993 576	-3 000 000
Vid årets slut		7 654 656	5 254 005

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Sparbanken	1,130 %	21 400 000	22 600 000	2022-12-30
Sparbanken	1,000 %	25 300 000	26 500 000	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		46 700 000	49 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000	
		45 500 000	47 900 000	

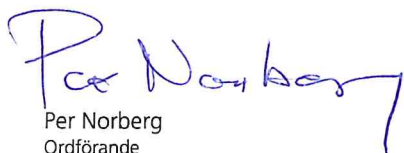
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 700 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	100 073 000	100 073 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	148 467	155 176
	Sociala avgifter	46 649	48 756
	Avgifter och hyror	666 782	549 743
	VVS	12 480	0
		874 378	753 675

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nytt städavtal för trapphus undertecknat men Sweax AB från och med 2021-01-01
	Nytt trädgårdsskötselavtal undertecknat med Irisro Trädgårds AB för perioden 2021-04-01 till och med 2021-11-30.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 12/3 2021



Per Norberg
Ordförande



Per Göran Lagerberg
Vice ordförande



Susanne Sjöblom
Kassör



Rolf Stefan Cronqvist
Ledamot

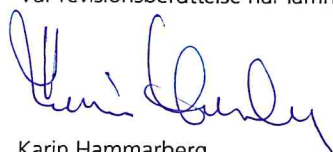


Per Håkan Holgersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/3

2021



Karin Hammarberg
auktoriserad



Bo Lidholm
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren

Org.nr 716420-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De 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 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 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 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 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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:

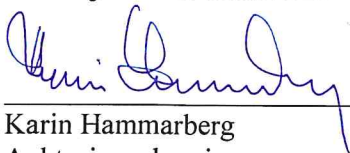
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Norrtälje den 19 mars 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Bo Lidholm

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE