



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Gjutarmästaren i Järfälla



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning för

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

769617-9881

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Gjutarmästaren ligger i Kallhäll cirka 2,5 mil nordväst om centrala Stockholm och är ett område i Järfällas norra kommundel. Järfälla är en modern, expansiv kommun som har mycket att erbjuda; bra service, vacker natur och närhet till Mälaren. Bostadsrättsföreningen består av 34 lägenheter i storlekar från 2 r.o.k. på 64 kvm till 4 r.o.k. på 109,5 kvm som är fördelade i ett nio våningar högt punkthus. Alla lägenheter präglas av öppna planlösningar och många har fin utsikt över Mälaren.

Gemensamma utrymmen

På bottenvåningen finns gemensamma utrymmen som lägenhetsförråd, cykelrum och ett rullstols-/barnvagnsrum. Där finns också ett kombinerat styrelse-/övernattningsrum. Övernattningsrummet kan endast hyras av boende i HSB Brf Gjutarmästaren.

Nära naturen

På promenadavstånd finns Görvälns naturreservat som är ett attraktivt friluftsområde med möjlighet till motion. Flera grillplatser finns iordningställda och närheten till Mälaren innebär att det finns goda möjligheter att ta sig ett dopp en varm sommardag, eller en skridskotur när isen har lagt sig på vintern.

Kallhäll - ett centrum i förvandling

I Kallhälls centrum finns bland annat livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek, tandläkare och vårdcentral. Centumbilden har de senaste åren fått ett nytt utseende med en mer öppen och tillgänglig centrumkärna.

Bra kommunikationer

Närhet till allt. Så lyder många Kallhällsbors svar på vad som uppskattas med området. Pendeltågsstationen ligger några minuters promenadväg bort och med pendeln tar det drygt 20 minuter att komma till Stockholm City.

Mötesplats

Föreningen är granne med Seniorträffen Kallhäll som drivs i Järfälla kommuns regi.

Föreningens informationsadresser är:

- Hemsida: hsb.se/norrastorstockholm/brf/gjutarmastaren
- E-postadress: brf.gjutarmastaren@gmail.com
- Brevlåda i fastighetens entré: Märkt med Brf. Gjutarmästaren

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla, 769617-9881, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 7:14 i Järfälla kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en föreningslokal/gästlägenhet, uppfördes 2015.

Fastighetens areal uppgår enligt Skatteverkets taxeringsbesked 2019 till 936 kvm. Taxeringsvärdet är fastställt till 44 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 000 000 kr och markvärdet 9 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Bostäder | 34 | 2 539 |
| Parkeringsplatser | 12 | |
| P-platser via arrende | 12 | |
| Total | 58 | 2 539 |

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------------------|-------|
| 2 rum och kök, 64 kvm | 16 |
| 3 rum och kök, 81 kvm | 16 |
| 4 rum och kök, 109,5 kvm | 2 |
| Total | 34 |

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter har under året varit uthyrda i andra hand.

Gemensamma utrymmen

- 1 st. föreningslokal belägen i entréplan (inredd till styrelse-/övernattningsrum)
- 2 st. cykelrum
- 1 st. barnvagns-/rullstolsrum.

Bilparkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Järfälla Kallhäll 7:8 (Gjutaren 2). Dessa bilplatser har tillgång till motorvärmare. På kommunal mark på västra sidan om Kallhällsleden disponerar föreningen 12 bilplatser upplåtna med nyttjanderätt.

Servitut

På fastigheten finns ett förmånligt officialservitut för väg, vilket är bildat genom en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Järfälla Kallhäll 7:8 (Gjutaren 2).

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning

- Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Camilla Suneson.
- Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Skötsel avseende mark och snöröjning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm

Miljöbyggnad nivå Silver

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver som är ett certifieringssystem utformat för svenska förhållanden och där en byggnad bedöms med hänsyn till de tre områdena energi, inomhusmiljö och material.

Organisation

Styrelse

Styrelse t.o.m 2021-05-06

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Jonsson

Susan Nettelbjer

Ingrid Westin

Alexander Hernaes

Stig Häggbom

Camilla Suneson

Ordförande

Vice ordförande och ekonomiansvarig

Sekreterare och informationsansvarig

Ledamot

Ledamot och fastighetsansvarig

HSB-ledamot

Styrelse fr.o.m 2021-05-07

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Jonsson

Thomas Borgström

Ingrid Westin

Sacha Ntunzimana

Birgitta Lundkvist

Stig Häggbom

Camilla Suneson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare och informationsansvarig

Ekonomiansvarig

Ledamot

Ledamot och fastighetsansvarig

HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare t.o.m 2021-05-06 har varit Christer Jonsson, Stig Häggbom, Ingrid Westin och Susan Nettelbjer, två i förening. Fr.o.m 2021-05-07 Christer Jonsson, Thomas Borgström, Ingrid Westin och Sacha Ntunzimana två i förening

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Kasper Boge med Jane Segercrantz som suppleant, samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Eija Arveteg och Anders Häll, med Eija Arveteg som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm. Vid Årsstämman i juni 2021, som genomfördes digitalt, deltog Thomas Borgström som representant.
Vid Extra Årsstämma i november 2021 med anledning av föreslagen fusion med HSB Stockholm deltog Ingrid Westin som representant.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 314 | 2 268 | 2 259 | 2 242 | 2 241 |
| Årets resultat, tkr | -556 | -525 | -628 | -665 | -727 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 368 | 343 | 262 | 196 | 130 |
| Belåning, kr/kvm totalyta | 9 240 | 9 506 | 9 742 | 9 961 | 10 162 |
| Räntekänslighet, %* | 11,9 | 12,3 | 12,8 | 13,4 | 14,0 |
| Soliditet, % | 76 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm, exkl. el och vatten | 774 | 774 | 759 | 744 | 744 |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 331 | 370 | 304 | 282 | 264 |

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 78 370 000 | 343 135 | -3 462 452 | -525 384 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | 24 425 | -549 809 | 525 384 |
| Årets resultat | | | | -556 424 |
| | 78 370 000 | 367 560 | -4 012 261 | -556 424 |

Ändrade redovisningsprinciper

När den Ekonomiska planen upprättades innan fastigheten började byggas, gällde andra redovisningsprinciper avseende avskrivningsregler. Då var det tillåtet med progressiva avskrivningar, vilka var mycket låga i början för att sedan höjas successivt. Men den 1 januari 2014 ändrades dessa redovisningsprinciper och progressiva avskrivningar förbjöds. Nya, mycket högre avskrivningar, orsakar därför det underskott som föreningen redovisar varje år. Nu gäller redovisningsprinciper enligt regelverket K3 där byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av enligt separata planer med olika nyttjandeperioder.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och vatten.

Händelser under året

Förvaltning

- Under 2021 har ett av lånen omförhandlats och nytt låneavtal på tre år tecknats..
- Styrelsen har tecknat avtal med HSB Norra Stor-Stockholm om tillsyn vid överlåtelser av lägenheter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021. Stämman genomfördes med poströstning p.g.a. den pågående Corona-pandemin. 25 medlemmar deltog på mötet genom att poströsta. Röstlängd totalt 25 röster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 12 protokollförda sammanträden. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen träffats till ett antal möten för att dryfta föreningens angelägenheter.

Styrelse-/övernattningsrum

Övernattningsrummet har under året varit uthyrt 22 nätter.

Överlåtelser

Av föreningens 34 lägenheter har under året sex lägenheter överlåtits genom försäljning. Genomsnittliga köpeskillingen vid försäljningen har varit 36 423 kr/kvm. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 774 kr/kvm. Avgiften för parkeringsplats är 350:- resp 500:- per månad (utan resp med motorvärmare). Styrelsen har beslutat att höja avgiften för bostäderna för 2022 med 2%.

Imma/isbildning på fönster

Ovanligt mycket imma/isbildning på vissa fönster vid viss vädertyp har varit ett problem under alla år. Styrelsen har försökt utreda orsakerna och vidtagit åtgärder utan att vi blivit helt nöjda. Även under detta år har vi fortsatt detta arbete och några aktiviteter återstår.

Inventering cykelrum

Under våren genomfördes en inventering och rensning av cykelförråden med avsikt att klargöra om alla cyklar tillhör nuvarande lägenhetsinnehavare..

Trädgårdsskötsel, skogsrojning

En renovering av rabatterna utanför entrén har slutförts.

Vi har åter uppvaktat Järfälla Kommun om att röja i skogspartiet bakom fastigheten. Så här långt har kommunen inte prioriterat denna åtgärd.

Enkät om avlopp

Under året genomfördes en enkät bland de boende om ev problem med avloppen i lägenheterna. Detta visade inte på problem som krävde åtgärder.

Trafiken på Kallhällsleden

Efter synpunkter på hastigheten på Kallhällsleden togs initiativ till en skrivelse till Järfälla Kommun, tillsammans med några av grannfastigheterna, om att tillskapa fartgupp för att dämpa hastigheten. Kommunen ansåg dock inte att det finns behov av fartgupp.

Medlemsinformation

Under året har information till boende delgivits dem genom skriftligt informationsblad 10 gånger, samt även på den elektroniska informationstavlan i entréplanet. Styrelsen har också tagit emot frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post.

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel | |
| Tidigare års balanserade resultat | -4 012 261 |
| Årets resultat | -556 424 |
| | <hr/> -4 568 685 |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Att disponera | -4 568 685 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -93 175 |
| | <hr/> -4 661 860 |
| | |
| Fond för yttre underhåll | |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut | 367 560 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | 93 175 |
| | <hr/> 460 735 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 313 926 | 2 267 505 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 291 357 | -1 091 862 |
| Planerat underhåll | 4 | - | -68 750 |
| Avskrivningar | 5 | -1 396 072 | -1 396 071 |
| | | <u>-2 687 429</u> | <u>-2 556 683</u> |
| Rörelseresultat | | -373 503 | -289 178 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 2 237 | 2 026 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -185 158 | -238 232 |
| | | <u>-182 921</u> | <u>-236 206</u> |
| Årets resultat | | -556 424 | -525 384 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och ombyggnader | 8 | 84 726 534 | 86 122 606 |
| Mark | | 10 969 000 | 10 969 000 |
| | | <u>95 695 534</u> | <u>97 091 606</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>95 695 534</u> | <u>97 091 606</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 761 | 6 771 |
| Avräkningskonto HSB | | 2 341 321 | 2 171 274 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 50 921 | 33 770 |
| | | <u>2 393 003</u> | <u>2 211 815</u> |
| Kassa och bank | 10 | 1 258 | 5 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 394 261</u> | <u>2 216 815</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>98 089 795</u> | <u>99 308 421</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 370 000 | 78 370 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 367 560 | 343 135 |
| | | <u>78 737 560</u> | <u>78 713 135</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad resultat | | -4 012 261 | -3 462 452 |
| Årets resultat | | -556 424 | -525 384 |
| | | <u>-4 568 685</u> | <u>-3 987 836</u> |
| Summa eget kapital | | <u>74 168 875</u> | <u>74 725 299</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 15 754 000 | 14 528 200 |
| | | <u>15 754 000</u> | <u>14 528 200</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 7 707 200 | 9 608 000 |
| Leverantörsskulder | | 87 248 | 104 236 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 372 472 | 342 686 |
| | | <u>8 166 920</u> | <u>10 054 922</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>98 089 795</u> | <u>99 308 421</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>Avskr. plan</i> | <i>%</i> | <i>Slutår</i> |
|------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 1,5 | 2134 |

Pågående ombyggnad

Eventuell ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 7 518 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 1 654 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Övriga bokslutskommentarer

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året | | |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 36 000 | 36 000 |
| Mötesarvode | 13 200 | 13 600 |
| Arvode föreningsvald revisor | 2 000 | 2 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 1 998 | 2 000 |
| Utbildning och konferenser | 2 500 | - |
| Sociala kostnader | 11 000 | 9 009 |
| | 66 698 | 62 609 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 965 528 | 1 965 528 |
| Hysesintäkter p-platser | 122 400 | 122 400 |
| Bredband | 83 232 | 83 232 |
| Intäkter el | 81 331 | 64 406 |
| Intäkter vatten | 32 986 | 23 484 |
| Övriga intäkter | 28 449 | 8 455 |
| | 2 313 926 | 2 267 505 |

Not 3 Drift

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 98 227 | 90 278 |
| Löpande underhåll | 81 943 | 79 582 |
| El | 211 118 | 121 823 |
| Uppvärmning | 171 543 | 121 569 |
| Vatten | 62 114 | 58 013 |
| Sophämtning | 51 864 | 33 670 |
| Fastighetsförsäkring | 41 040 | 38 000 |
| Städning | 60 000 | 60 000 |
| Förvaltningskostnader | 184 431 | 184 311 |
| Extern revision | 10 837 | 10 250 |
| Personalkostnader | 66 698 | 62 609 |
| Bredband | 93 091 | 93 980 |
| Vinterskötsel | 37 197 | 7 972 |
| Övrig drift | 121 254 | 129 805 |
| | 1 291 357 | 1 091 862 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------|---------------|
| Utfört underhåll installationer | - | 68 750 |
| | - | 68 750 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2021 | 2020 |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 396 072 | 1 396 071 |
| | 1 396 072 | 1 396 071 |

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 205 | 1 948 |
| Övriga ränteintäkter | 32 | 78 |
| | 2 237 | 2 026 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 184 958 | 237 969 |
| Övriga räntekostnader | 200 | 263 |
| | 185 158 | 238 232 |

Not 8 Byggnader och ombyggnader

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i> | | |
| -Vid årets början | 93 801 000 | 93 801 000 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader | 93 801 000 | 93 801 000 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -7 678 394 | -6 282 323 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 396 072 | -1 396 071 |
| | -9 074 466 | -7 678 394 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 84 726 534 | 86 122 606 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Byggnader - bostäder | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Byggnader - lokaler | - | - |
| | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Mark - bostäder | 9 400 000 | 9 400 000 |
| Mark - lokaler | - | - |
| | 9 400 000 | 9 400 000 |
| Summa taxeringsvärde | 44 400 000 | 44 400 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Kabel-tv och bredband | 20 783 | 20 783 |
| Fastighetsförsäkring | 14 026 | 12 987 |
| Övrigt | 16 112 | - |
| | 50 921 | 33 770 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------|--------------|--------------|
| Kassa | 1 258 | 5 000 |
| | 1 258 | 5 000 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Låne nummer</i> | <i>Ränta, %</i> | <i>Konv. datum</i> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 38001043 | 0,53 | 2022-08-28 | 7 107 200 | 7 407 200 |
| Stadshypotek | 500108 | 0,52 | 2024-09-01 | 8 933 000 | 9 008 000 |
| Stadshypotek | 441852 | 0,66 | 2023-07-30 | 7 421 000 | 7 721 000 |
| | | | | 23 461 200 | 24 136 200 |
| Nästa års beräknade amortering | | | | -900 000 | -600 000 |
| Nästa års omsättningar | | | | -6 807 200 | -9 008 000 |
| Kortfristig del | | | | -7 707 200 | -9 608 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 15 754 000 | 14 528 200 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | | 18 961 200 | 21 136 200 |

Fastighetsinteckningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet | 26 400 000 | 26 400 000 |
| Varav obelånade | - | - |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>26 400 000</u> | <u>26 400 000</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 88 335 | 88 729 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 192 642 | 198 926 |
| Upplupna räntekostnader | 8 162 | 14 524 |
| Upplupen el | 44 952 | 15 743 |
| Upplupen uppvärmning | 32 669 | 19 264 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>5 712</u> | <u>5 500</u> |
| | 372 472 | 342 686 |

Järfälla 2022-.....-.....

Christer Jonsson

Thomas Borgström

Ingrid Westin

Sacha Ntunzimana

Birgitta Lundkvist

Stig Häggbom

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Kasper Boge
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutarmästaren, org.nr. 769617 - 9881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutarmästaren för år 2021.

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 2021 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 god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsssed 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, 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 fel, 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 tvekel 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 Gjutarmästaren för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Järfälla, den / 2022

.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Kasper Boge

Av föreningen vald revisor