

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Hallman	Ordförande
Eva Garland	Ledamot
Kalle Gudmundsson	Ledamot
Bernt Olsson	Ledamot
Negar Raffaelli	Ledamot
Liselotte Sundelin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

My Bolin	Ordinarie Extern	Balansen My Bolin AB
----------	------------------	----------------------

Valberedning

Joakim Forslin	Sammanställande
Erik Jerring	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTAREN 23	1992	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 m², varav 1 832 m² utgör boyta och 1 022 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

10 st. 1-or på vardera ca 36 m², 1 st. 1:a på ca 42 m² och 10 st. 4/5-or på ca 143 m² enligt den ekonomiska planen. Med de nya mättningsreglerna som trätt i kraft efter att den ekonomiska planen upprättades är de mindre lägenheterna ca 38 m² och de större ca 150 m².

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Spelbutik	54 m ²	2023-12-30
Frisersalong	24 m ²	2022-09-30
Garagedfart	335 m ²	2022-12-31
Caféverksamhet	123 m ²	2022-10-31
Elförråd	20 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	För gratis utlåning till medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2021
Nya tvättmaskiner	2020
Renovering och ommålning yttertak samt komplettering av takskyddsanordningar	2020
Installation av 5 st laddboxar i garaget	2020
Byte avloppsrör under tvättstugegolvet	2018
Byte armaturer i garage	2018
Finplanering av gården	2015 - 2016
Fiberinstallation	2012
Renovering av gårdsbjälklag	2011
Ny fjärrvärmecentral	2010
Nytt golv i källare och nya källarförråd	2006
Upprustning av trapphus	2006
Tätning av ventilationskanaler från kök och bad	2003
Omläggning av plåttak	1995
Fasadrenovering	1994
Stambyte	1993 - 2000
Nya elstigare	1993 - 2013

Planerat underhåll	År
Div mindre underhållsåtgärder	2022-2024

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

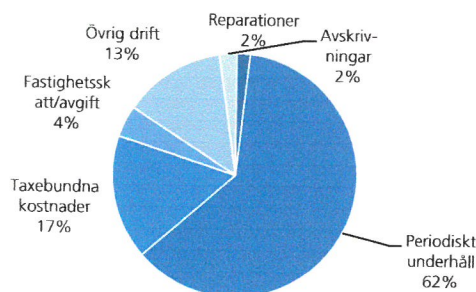
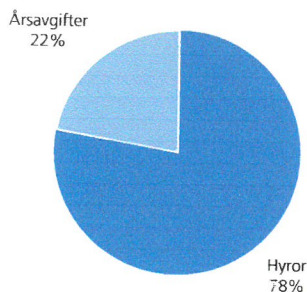
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 131 579	907 794
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 755 152	1 750 476
Finansiella intäkter	800	52
Ökning av långfristiga skulder	750 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 764
	2 505 952	1 818 292
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 665 163	1 553 455
Finansiella kostnader	24 072	32 708
Ökning av kortfristiga fordringar	16 236	8 344
Minskning av kortfristiga skulder	210 013	0
	2 915 485	1 594 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	722 047	1 131 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-409 533	223 785

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har samtliga fönster bytts. Såväl insticksfönstren som de ursprungliga fönsterkarmarna revs så att det ursprungliga utseendet kunde återskapas varvid lägenheterna fick drygt 30 % större ljusinsläpp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	213	213	213	213
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 007	1 003	953	924
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 347	1 938	1 938	2 074
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	105	95	103	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	14	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	11	12	11
Soliditet (%)	88	90	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-995	103	549	132
Nettoomsättning (tkr)	1 693	1 640	1 608	1 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 832 m² bostäder och 1 022 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	7 285 257	0	0	7 285 257
Uppskrivningsfond	24 967 049	0	0	24 967 049
Upplåtelseavgifter	4 736 866	0	0	4 736 866
Fond för yttre underhåll	183 375	171 000	-642 017	654 392
S:a bundet eget kapital	37 172 547	171 000	-642 017	37 643 564
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	473 498	-171 000	744 573	-100 075
Årets resultat	-995 094	-995 094	-102 556	102 556
S:a ansamlad förlust	-521 596	-1 166 094	642 017	2 481
S:a eget kapital	36 650 951	-995 094	0	37 646 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-995 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	644 498
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 000
summa balanserat resultat	-521 596

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

183 375
-338 221

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 692 637	1 639 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 515	110 612
Summa rörelseintäkter		1 755 152	1 750 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 484 945	-1 337 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 260	-120 253
Personalkostnader	Not 6	-95 958	-96 094
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-61 810	-61 810
Summa rörelsekostnader		-2 726 974	-1 615 265
RÖRELSERESULTAT		-971 821	135 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		800	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 072	-32 708
Summa finansiella poster		-23 272	-32 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-995 094	102 555
ÅRETS RESULTAT		-995 094	102 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	40 659 175	40 720 986
Summa materiella anläggningstillgångar	40 659 175	40 720 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 659 175	40 720 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 060	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	743 331	1 151 636
Summa kortfristiga fordringar	750 391	1 151 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	750 391	1 151 756
SUMMA TILLGÅNGAR	41 409 566	41 872 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 022 123	12 022 123
Uppskrivningsfond		24 967 049	24 967 049
Fond för yttre underhåll	Not 10	183 375	654 392
Summa bundet eget kapital		37 172 547	37 643 564
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		473 498	-100 075
Årets resultat		-995 094	102 556
Summa ansamlad förlust		-521 596	2 481
SUMMA EGET KAPITAL		36 650 951	37 646 045
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 800 000
Summa långfristiga skulder		0	2 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 300 000	750 000
Leverantörsskulder		143 463	36 224
Skatteskulder		2 948	12 589
Övriga skulder		228 842	239 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	83 362	388 177
Summa kortfristiga skulder		4 758 615	1 426 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 409 566	41 872 742

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	390 744	390 744
Hyror lokaler momspliktiga	974 014	485 456
Hyror lokaler	55 356	539 583
Hyror garage moms	207 800	96 900
Hyror garage	135 200	168 300
Hysesrabatt	-73 257	-52 884
Avgift andrahandsuthyrning	2 777	11 766
Öresutjämning	4	-1
	1 692 637	1 639 865

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	36 228	111 076
Övriga intäkter	26 287	-464
	62 515	110 612

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	18 047	10 792
	Städning entreprenad	27 897	27 606
	Städning enligt beställning	3 312	660
	Hissbesiktning	2 315	2 276
	Myndighetstillsyn	6 765	1 200
	Gemensamma utrymmen	685	6 430
	Gård	493	2 689
	Serviceavtal	2 698	2 762
	Förbrukningsmateriel	2 650	3 345
	Teleport/hissanläggning	1 662	1 701
	Brandskydd	0	268
		66 524	59 729
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 008	0
	Vind	18 569	0
	Lås	3 710	1 475
	VVS	8 512	25 906
	Elinstallationer	1 612	4 064
	Hiss	13 827	4 970
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 494
		47 239	41 909
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	89 697	61 693
	Elinstallationer	0	224 791
	Tak	0	355 533
	Fönster	1 593 756	0
		1 683 453	642 017
	Taxebundna kostnader		
	El	23 926	21 031
	Värme	300 057	271 384
	Vatten	52 130	50 466
	Sophämtning/renhållning	75 036	64 700
		451 149	407 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 336	43 290
	Kabel-TV	14 115	15 550
	Bredband	63 030	12 562
		121 481	71 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 099	114 469
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 484 945	1 337 108

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	5 427	5 011
	Revisionsarvode extern revisor	14 918	18 875
	Fritids- och trivselkostnader	1 395	724
	Förvaltningsarvode	53 105	52 666
	Administration	4 539	5 562
	Konsultarvode	0	31 924
	Föreningsavgifter	4 877	5 184
		84 260	120 253

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	48 300
	Löner	40 501	34 950
	Sociala kostnader	11 157	12 844
		95 958	96 094

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	61 810	61 810
		61 810	61 810

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 062 989	16 062 989
	Utgående anskaffningsvärde	16 062 989	16 062 989
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	24 967 049	24 967 049
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	24 967 049	24 967 049
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-309 052	-247 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 810	-61 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-370 863	-309 052
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 659 175	40 720 986
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 849 000	34 849 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	53 046 000	53 046 000
		78 046 000	78 046 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 600 000	69 600 000
	Lokaler	8 446 000	8 446 000
		78 046 000	78 046 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	21 284	20 057
	Klientmedel hos SBC	435 989	1 131 579
	Räntekonto hos SBC	286 058	0
		743 331	1 151 636
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	654 392	483 392
	Reservering enligt stadgar	171 000	171 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-642 017	0
	Vid årets slut	183 375	654 392

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	0,000 %	0	3 550 000	Avslutat
	Nordea	0,590 %	1 500 000	0	2022-09-15
	Nordea	0,710 %	2 800 000	0	2022-03-08
	Summa skulder till kreditinstitut		4 300 000	3 550 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 300 000	-750 000	
			0	2 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 150 000	19 150 000

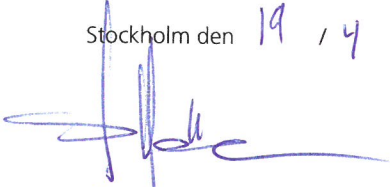
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	47 600	47 300
	Sociala avgifter	14 956	14 862
	Ränta	1 746	1 728
	Avgifter och hyror	2 060	307 287
		83 362	388 177

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

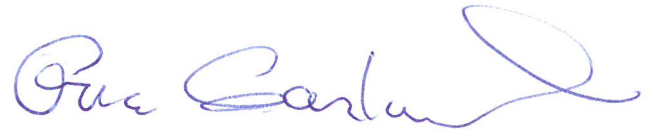
Från och med 1 januari 2022 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.

Styrelsens underskrifter

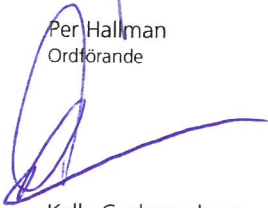
Stockholm den 19 / 4 2022



Per Hallman
Ordförande



Eva Garland
Ledamot



Kalle Gudmundsson
Ledamot



Bernt Olsson
Ledamot

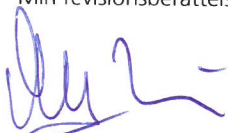


Negar Raffaelli
Ledamot



Liselotte Sundelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2022



My Bolin
Extern revisor

Autentiserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 23
Org.nr. 716454-6801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 23 för år 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren 23 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

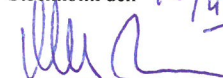
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 14/4-22



My Bolin

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	325 000	390 744	390 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 000 000	974 014	971 000
Hyror lokaler	56 000	55 356	55 000
Hyror garage moms	143 000	207 800	160 200
Hyror garage	160 000	135 200	148 800
Hyesrabatt	0	-73 257	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 777	2 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	62 515	1 000
	1 684 000	1 755 152	1 728 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-40 000	-18 047	-40 000
Städning entreprenad	-30 000	-27 897	-30 000
Städning enligt beställning	-50 000	-3 312	-20 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 315	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-6 765	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-685	-5 000
Gård	-3 000	-493	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-2 698	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 650	-5 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 662	-2 000
	-138 000	-66 524	-113 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 008	0
Vind	0	-18 569	0
Lås	0	-3 710	0
VVS	0	-8 512	0
Elinstallationer	0	-1 612	0
Hiss	0	-13 827	0
	-100 000	-47 239	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Tvättstuga	0	-89 697	-80 000
Fönster	0	-1 593 756	-2 000 000
	0	-1 683 453	-2 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-25 000	-23 926	-27 000
Värme	-300 000	-300 057	-350 000
Vatten	-52 000	-52 130	-50 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-75 036	-65 000
	-447 000	-451 149	-492 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-44 336	-47 000
Kabel-TV	-15 000	-14 115	-17 000
Bredband	-70 000	-63 030	-21 000
	-131 000	-121 481	-85 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 000	-115 099	-114 000
	-114 000	-115 099	-114 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 427	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-14 918	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 395	-6 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-53 105	-60 000
Administration	-5 000	-4 539	-5 000
Konsultarvode	0	0	-50 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 877	-6 000
	-77 000	-84 260	-148 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-11 326	-15 000
Lön - övrigt	-15 000	-29 175	0
Styrelsearvode	-44 000	-44 300	-44 000
Övriga arvoden	0	0	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-11 157	-28 000
	-99 000	-95 958	-102 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-62 000	-61 810	-62 000
	-62 000	-61 810	-62 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 168 000	-2 726 974	-3 316 000
RÖRELSERESULTAT	516 000	-971 821	-1 588 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	58	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	742	0
Låneräntor	-35 000	-24 072	-45 000
	-35 000	-23 272	-45 000
RESULTAT	481 000	-995 094	-1 633 000