



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gjuteriet i Eskilstuna



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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Gjuteriet i Eskilstuna

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Kiet Lac	Ordförande
Susanne Lander	Sekreterare
Anders Trang	Kassör
Thomas Gustafsson	Ledamot
Björn Olsson	Ledamot
Vesna Bugarin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Olsson och Anders Trang.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hilde Derler
Johanna Lundqvist

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nätverket 3	2017	Eskilstuna
Nätverket 1	2017	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.

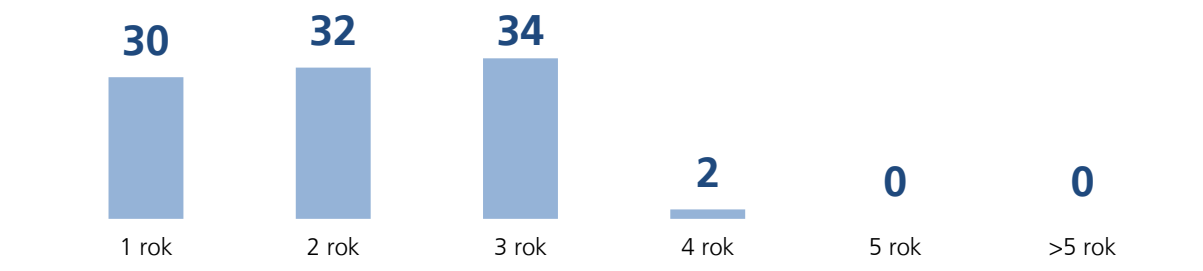
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 960 m², varav 4 960 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Nät och elhandel	Eskilstuna Energi & Miljö
Fjärrvärme	Eskilstuna Energi & Miljö
Avfall och återvinning	Eskilstuna Energi & Miljö
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi & Miljö
Fastighetskötsel (inkl jour och felanmälan) och trappstäd	FF-Fastighetservice AB
Individuell mätning - EL och Vatten	Infometric AB
Premium Garantiserviceavtal - Hiss	KONE AB
Parkeringsplatser garage	Estea Namnsdagen Parkering AB
Media (bredband/telefoni/TV)	Telia Sverige AB
Entrémattor	Berendsen
Bevakningssystem	Securitas
Systematiskt brandskydd	Presto
Trappstädning	Hjälpreda Städ
Snöröjning	MNS Mark & Utemiljö AB

Övrig information

Vi sökte bygglov till balkonginglasning. Dock fick vi avslag av Statsbyggnadsnämnden i Eskilstuna i augusti och överklagade till Länsstyrelsen i Sörmland där vi fick avslag i november. Nu har vi överklagat Mark o Miljö domstolen i Nacka och inväntar på svar.

Föreningens ekonomi

Inför förvaltningsåret 2020 omförhandlades räntan för ett av de stora lånen ner till 0,65% och nu inför 2021 har vi förhandlat ner ytterligare ett lån till en ränta på 0,55%.

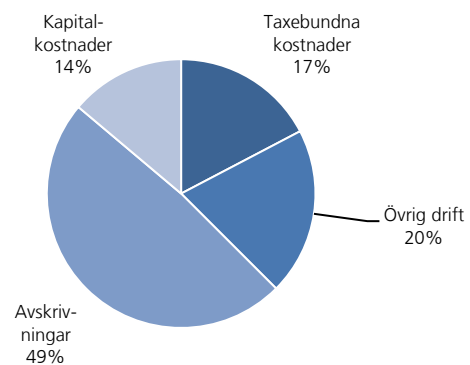
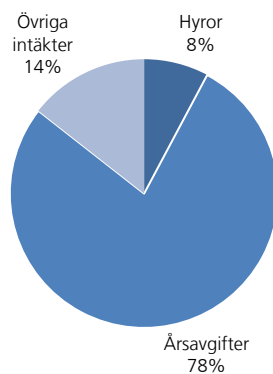
Styrelsen har även beslutat för att sänka årsavgifterna inför förvaltningsåret 2021 med 4,5% och i samband med detta istället börja debitera hushållen för den mängd vatten som brukas. (Tidigare schablondebiterat i årsavgiften) Tariffer 20kr/kubik - Kallvatten 70kr/kubik varmvatten.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 141	116 265 698
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 208 820	4 030 573
Finansiella intäkter	76	364
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 789 610
Medlemsinsatser	0	6 885 480
	4 208 896	12 706 027
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 477 044	2 640 069
Finansiella kostnader	891 667	911 428
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-10 706 932
Ökning av kortfristiga fordringar	171 437	0
Minskning av långfristiga skulder	384 152	169 352
Minskning av kortfristiga skulder	268 092	105 317 667
	4 192 392	98 331 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 021 645	1 005 141
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 504	-115 260 558

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 27 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	658	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 941	13 018	13 052	5 481
Elkostnad/m ² totalyta	65	67	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	81	97	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	36	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	184	0	0
Soliditet (%)	71	71	48	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 292	-304	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 146	4 024	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 960 m² bostäder.

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	145 764 000	0	0	145 764 000
Upplåtelseavgifter	16 775 000	0	0	16 775 000
Fond för yttre underhåll	496 000	248 000	0	248 000
S:a bundet eget kapital	163 035 000	248 000	0	162 787 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-799 630	-248 000	-303 630	-248 000
Årets resultat	-2 292 091	-2 292 091	303 630	-303 630
S:a ansamlad förlust	-3 091 721	-2 540 091	0	-551 630
S:a eget kapital	159 943 279	-2 292 091	0	162 235 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 292 091
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-551 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-248 000
summa balanserat resultat	-3 091 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 091 721
----------------------------------	-------------------

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	4 145 628	4 024 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 192	6 160
Summa rörelseintäkter		4 208 820	4 030 573
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 957 940	-2 098 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 996	-542 055
Personalkostnader	Not 6	-117 108	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 132 277	-783 069
Summa rörelsekostnader		-5 609 321	-3 423 138
RÖRELSERESULTAT		-1 400 500	607 435
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 667	-911 428
Summa finansiella poster		-891 591	-911 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 292 091	-303 630
ÅRETS RESULTAT		-2 292 091	-303 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	223 263 654	226 395 931
Summa materiella anläggningstillgångar	223 263 654	226 395 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	223 263 654	226 395 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4	672
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 210 248	1 020 090
Summa kortfristiga fordringar	1 210 253	1 020 762
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	110 502	112 051
Summa kassa och bank	110 502	112 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 320 754	1 132 813
SUMMA TILLGÅNGAR	224 584 408	227 528 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 539 000	162 539 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	496 000	248 000
Summa bundet eget kapital		163 035 000	162 787 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-799 630	-248 000
Årets resultat		-2 292 091	-303 630
Summa fritt eget kapital		-3 091 721	-551 630
SUMMA EGET KAPITAL		159 943 279	162 235 370
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	63 802 344	64 401 296
Summa långfristiga skulder		63 802 344	64 401 296
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	384 152	169 352
Leverantörsskulder		146 897	254 702
Skatteskulder		0	124 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	307 736	343 223
Summa kortfristiga skulder		838 785	892 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 584 408	227 528 743

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader / balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 274 039	3 265 016
Hyror garage	327 400	298 440
Bredbandsintäkter	258 312	268 250
Hyresrabatt	-800	0
Elintäkter	262 050	166 420
Avgift andrahandsuthyrning	24 437	26 098
Öresutjämning	191	189
	4 145 628	4 024 413

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	716	6 160
	Övriga intäkter	62 477	0
		63 192	6 160
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 914	69 692
	Fastighetsskötsel beställning	2 036	21 054
	Snöröjning/sandning	2 279	7 210
	Städning entreprenad	55 325	61 260
	Städning enligt beställning	4 020	0
	Mattvätt/Hyrmattor	44 989	0
	Bevakning	50 828	0
	Gemensamma utrymmen	5 821	0
	Garage/parkering	396 492	559 037
	Gård	3 105	0
	Serviceavtal	34 623	30 473
	Förbrukningsmateriel	85 770	99 375
	Teleport/hissanläggning	5 460	5 460
	Störningsjour och larm	0	-1 375
	Fordon	1 195	0
		730 856	852 186
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 818	0
	Sophantering/återvinning	12 863	0
	Entré/trapphus	863	544
	Lås	9 088	2 060
	Ventilation	0	544
	Elinstallationer	1 386	9 453
	Hiss	7 809	11 996
	Garage/parkering	28 000	0
		61 827	24 597
	Taxebundna kostnader		
	El	320 750	332 260
	Värme	399 574	480 149
	Vatten	217 675	178 093
	Sophämtning/renhållning	179 297	150 204
		1 117 296	1 140 706
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 960	80 526
		47 960	80 526
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 957 940	2 098 014

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	8 882	4 275
	Medlemsinformation	0	819
	Tele- och datakommunikation	285 861	317 023
	Inkassering avgift/hyra	4 950	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	0
	Föreningskostnader	785	0
	Styrelseomkostnader	858	12 102
	Fritids- och trivselkostnader	1 928	279
	Studieverksamhet	0	1 010
	Förvaltningsarvode	56 984	97 462
	Administration	5 084	55 060
	Korttidsinventarier	0	4 390
	Konsultarvode	7 170	37 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	7 460
		401 996	542 055
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 000	0
	Sociala kostnader	24 108	0
		117 108	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	736 800	184 200
	Yttertak K3	153 500	38 375
	Fasader/balkonger K3	184 200	46 050
	Fönster/dörrar och portar K3	122 800	30 700
	Stomkomplettering förening K3	294 720	73 680
	Stomkomplettering medlem K3	552 600	138 150
	Stamledningar VA K3	184 200	46 050
	Värmesystem K3	221 040	55 260
	Luftbehandlingssystem K3	245 600	61 400
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	184 200	46 050
	Hissar K3	105 257	26 314
	Utemiljö allmänt K3	147 360	36 840
		3 132 277	783 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	227 179 000	13 344 000
	Nyanskaffningar	0	213 835 000
	Utgående anskaffningsvärde	227 179 000	227 179 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-783 069	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 132 277	-783 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 915 347	-783 069
	Planenligt restvärde vid årets slut	223 263 654	226 395 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 979 000	42 979 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		74 000 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
		74 000 000	74 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	952	127 000
	Klientmedel hos SBC	911 143	893 090
	Avräkning förvaltare Alla Brf	295 053	0
	Fordringar kreditfakturor	3 100	0
		1 210 248	1 020 090
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	248 000	0
	Reservering enligt stadgar	248 000	248 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	496 000	248 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	1,300 %	18 000 000	18 000 000	2021-01-12
SBAB	1,730 %	17 661 296	17 830 648	2024-01-12
SBAB	1,410 %	18 000 000	18 000 000	2022-01-12
SBAB	0,650 %	10 525 200	10 740 000	2023-05-09
Summa skulder till kreditinstitut		64 186 496	64 570 648	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-384 152	-169 352	
		63 802 344	64 401 296	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 265 736 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	64 740 000	64 740 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Avgifter och hyror	307 736	343 223
	307 736	343 223

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

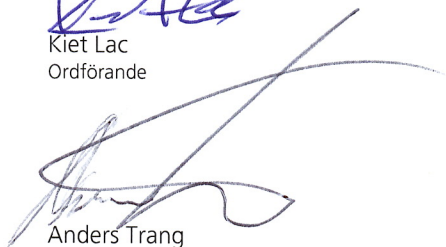
Eskilstuna den 24 / 03 2021



Kjet Lac
Ordförande



Susanne Lander
Sekreterare



Anders Trang
Kassör



Thomas Gustafsson
Ledamot



Björn Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Karl-Henrik Westlund
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gjuteriet i Eskilstuna, org.nr 769634-7215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjuteriet i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gjuteriet i Eskilstuna enligt god revisorssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. Risker 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 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 Gjuteriet i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020 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 Brf Gjuteriet i Eskilstuna enligt god revisorssed 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:

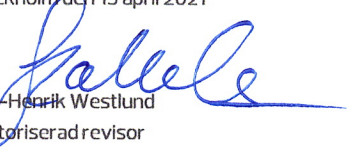
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2021


Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 274 000	3 274 039	3 274 000
Hyror garage	384 000	327 400	250 000
Bredbandsintäkter	269 000	258 312	269 000
Hyesrabatt	0	-800	0
Elintäkter	260 000	262 050	200 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	24 437	0
Öresutjämning	0	191	0
Fakturerade kostnader	0	716	0
Övriga intäkter	0	62 477	0
	4 187 000	4 208 820	3 993 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-73 000	-38 914	-72 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-2 036	-25 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-2 279	-50 000
Städning entreprenad	-64 000	-55 325	-65 000
Städning enligt beställning	0	-4 020	0
Mattvätt/Hyrmattor	-44 000	-44 989	0
Bevakning	-45 000	-50 828	0
Gemensamma utrymmen	0	-5 821	0
Garage/parkering	-435 000	-396 492	-435 000
Gård	0	-3 105	0
Serviceavtal	-35 000	-34 623	-32 000
Förbrukningsmateriel	-40 000	-85 770	-40 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 460	-10 000
Fordon	0	-1 195	0
	-803 000	-730 856	-729 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 818	0
Sopphantering/återvinning	0	-12 863	0
Entré/trapphus	0	-863	0
Lås	0	-9 088	0
Elinstallationer	0	-1 386	0
Hiss	0	-7 809	0
Garage/parkering	0	-28 000	0
	-50 000	-61 827	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-350 000	-320 750	-360 000
Värme	-500 000	-399 574	-500 000
Vatten	-179 000	-217 675	-180 000
Sophämtning/renhållning	-157 000	-179 297	-170 000
	-1 186 000	-1 117 296	-1 210 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-47 960	-45 000
	-50 000	-47 960	-45 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-8 882	-2 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-330 000	-285 861	-280 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-4 950	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-21 875	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-785	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-858	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 928	0
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-103 000	-56 984	-100 000
Administration	-5 000	-5 084	-12 000
Konsultarvode	0	-7 170	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 620	0
	-486 000	-401 996	-416 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-93 000	-80 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-24 108	0
	-105 000	-117 108	-80 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 132 000	0	-1 880 000
Stomme och grund K3	0	-736 800	0
Yttertak K3	0	-153 500	0
Fasader/balkonger K3	0	-184 200	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-122 800	0
Stomkomplettering förening K3	0	-294 720	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-552 600	0
Stamledningar VA K3	0	-184 200	0
Värmesystem K3	0	-221 040	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-245 600	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-184 200	0
Hissar K3	0	-105 257	0
Utemiljö allmänt K3	0	-147 360	0
	-3 132 000	-3 132 277	-1 880 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 812 000	-5 609 321	-4 410 000
RÖRELSERESULTAT	-1 625 000	-1 400 500	-417 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-865 000	-890 280	-912 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 248	0
Övriga räntekostnader	0	-139	0
	-865 000	-891 591	-912 000
RESULTAT	-2 490 000	-2 292 091	-1 329 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se