



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Gjutaren i Stockholm

 Sparande 114 kr/kvm	 Investeringsbehov 479 kr/kvm	 Skuldsättning 0 kr/kvm
 Räntekänslighet 0 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 340 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
114 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen är lånefriad och har över 10 MSEK i kontanta medel.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
479 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet för investeringsbehov baseras på föreningens underhållsplan för 2022, denna omfattar endast 30 år. Föreningen kommer under 2023 justera underhållsplanen så att den inkluderar 50 år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
0 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen är lånebefriad sedan 2017

NYCKELTAL



Räntekänslighet
0 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har inga lån sedan 2017

NYCKELTAL



Energikostnad
215 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken

NYCKELTAL



Årsavgift
340 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften sänktes 2016 och har sedan dess varit i princip oförändrad.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gjutaren 29	1926-01-01	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna själva. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	1066
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8378
1	garageplatser	1920
Totalt 189 objekt		11364

Föreningens garageplatser hyrs ut i sin helhet till Aimo Park.

Föreningens lägenheter fördelas på: 117 st 1 rok, 46 st 2 rok, 7 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Helmfrid	Ordförande	2021-06-16	
Anders Ekdahl	HSB ledamot	2022-02-23	
Maria Myräng	Ledamot	2018-04-26	2022-05-18
Veronika Vestlund	Ledamot	2020-05-15	
Anette Gunér	Ledamot	2019-05-17	2022-02-04
Henrik Eriksson	Ledamot	2016-05-30	
Jurij Alegrund	Ledamot	2021-06-16	2022-10-20
Lisa Johansson	Ledamot	2021-06-16	
Johan Åkerlund	Ledamot	2022-05-18	2023-03-08
Mimmi Lövbom	Ledamot	2021-06-16	
Inga-Lill Wennberg	Suppleant	2021-06-16	
Morten Halvorsen	Ledamot	2023-04-05	
Sarah Kilic	Ledamot	2023-04-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mimmi Lövbom, Lisa Johansson och Niclas Helmfrid.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maria Myräng, Henrik Eriksson, Niclas Helmfrid, Lisa Johansson, Johan Åkerlund.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Hans Uno Willia Alesund med Mattias Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Jonsson (sammanställande) och Kaija Mustalampi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 22 medlemmar, ingen fullmakt. Extra stämma hölls 2023-04-05 med anledning av att anta nya stadgar samt inval av 2 st ledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-28.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	Stamspolning

2022	Byte styrsystem undercentral
2019	Tätskikt mellan stora gården och garage
2019	Brandsäkrat elkablar garage
2019	Byte av gårds- och källardörrar
2018	Nytt ytskikt, belysning samt blomlådor långa gården
2018	Nya utemöbler stora gården
2018	Renovering av samtliga trapphus
2018	Installation av trappskenorskenor för ökad åtkomst cyklar och barnvagnar
2018	Stampolning
2018	Genomgång och uppgradering av fastighetens brandskydd Bistått medlemmarna med brandvarnare
2018	Komplettering av fastighetens fibernät för att säkra kollektivt bredband
2017	Nya säkerhetsdörrar till lägenheter
2017	Installation av sju nya hissar samt renovering och höjning av två befintliga hissar, vindslägenheterna färdigställdes
2017	Dränering av långa gården pga läckage till källarplanet
2016/2017	Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet
2015	110 st. nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades
2015	Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagedfart stora gården
2015	Byggnation av nytt gårdshus med förråd
2015	Ny belysning trapphus 85A och 1A
2015	Nytt elsystem Norrmalmse
2015	Byte av alla horisontella avloppsrör i garaget
2015	Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt
2015	Installation av porttelefon och kodlåssystem
2014/15	Installation av ventilationsdon, injustering och rensning för godkänd OVK
2014/15	Ny tvättstuga 85A
2014	Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan
2014	Stampolning
2013	Byte av fönster
2010/11	Omgjutning av golvbjälklag garaget och skoaffären
2009	Installation av 41 st lågenergifläktar
2000	Nytt gårdsbjälklag
1998	Renovering fasad
1984	Byte av stammar
2022	Byte av vertikala avloppstammar i Helenés krog (Aperitivo)
2022	Besiktning av vädringsbalkonger (i betong) och garageväggar
2022	Förebyggande byte av avloppsrör ovanför ramp i garaget, i taket i soprummet samt i Norrmalmstorg nedre förråd,

Övriga väsentliga händelser

Under året har projektet med utreda och justera problem i vindsvåningarna fortsatt. Under året har följande åtgärder vidtagits avseende vindarna:

- Värme- och ventilationsmätningar
- Inspektions och komplettering av tätningslistor till lägenheternas ytterdörrar
- Föreningens advokat har uppmärksammat entreprenören för vindarna om att föreningens krav på rättelse kvarstår
- Ett flertal slutrapporter har tagits fram av föreningens projektledare avseende åtgärder för vindarna, dessa analyserades i sin helhet (ett komplext arbete) under slutet av 2022. Eventuellt beslut kring åtgärder väntas under 2023.

Ytterligare utredning av läckage av grundvatten i garaget har utförts, som del av lösningen har det installerats pumpar för att minska problemet, med pumparna tror vi att problemet nu är löst. Arbetet med att permanenta pumpinstalltionen är påbörjat.

Fastighetssynen har under året utförts av föreningens nya tekniska förvaltare Spetsudden vilket resulterat i ett bra arbetsunderlag, styrelsen har utifrån protokollet från fastighetssynen beställt ett flertal mindre kvalitetshöjande åtgärder. Arbetet med att färdigställa åtgärderna kommer fortsätta även under 2023.

Fågelpiggas monterade ovanför entrén till Sankt Eriksgatan 85 för att undvika fågelspillning.

OVK för alla lägenheter (förutom vindarna) har utförts med hjälp av AirCano, styrelsen har avslutat samarbetet med AirCano då AirCano missat ett antal tidsfrister och till slut även slutat att svara på e-mail och telefon. Arbetet med att utföra och justera ventilationen utifrån OVK utförs nu av DQ ventilation.

Jama städ har kontrakterats som ny entreprenör för städning.

Helreovering av Helenés krog och omvandling till Aperitivo är påbörjad, reoveringen beräknas vara färdigställd under våren 2023. Renovering har i huvudsak utförts av hyresgästen, men i samråd med styrelsen och föreningens tekniska förvaltare.

Sotning av samtliga aktiva öppna spisar har utförts under året.

Cykelrensning har utförts, överskottet från cykelrensningen har skänkts till "Vid din sida".

En glöggträff har hållits på Stora Gården den 4:e december för att informera om styrelsen och valberedningens arbete, samt att öka intresset för att engagera sig i styrelsen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren enligt underhållsplanen:

Årtal	Ändamål
2023	Termostatventiler - nya
2024	Balkongdörrar - målning
2024	Avfallslösning - ny
2025	Betongbalkonger - renovering
2025	Takfläktar - byte
2026	Kortsystem - uppgradering
2026	Puts fasad - målning
2026	Stamspolning
2027	Tätskikt gård - Nytt
2027	Undercentral - byte
2027	Fläktmotorer garage - byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 255.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	114	152	149	140	206
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	212	184	195	189
Driftskostnad, kr/kvm	720	689	633	661	545
Årsavgifter, kr/kvm	340	340	340	340	340
Totala intäkter, kr/kvm	834	841	783	802	752
Nettoomsättning, tkr	7 857	7 935	7 382	7 559	7 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 667	-1 168	-1 636	-1 167	-731
Soliditet, %	97	98	97	97	97

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	314 197	0	0	314 197
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	76 642 906	0	0	76 642 906
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 122 056	0	334 489	1 456 545
S:a bundet eget kapital, kr	78 079 159	0	334 489	78 413 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 083 165	-1 168 470	-334 489	580 206
Årets resultat, kr	-1 168 470	1 168 470	-1 666 898	-1 666 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	914 695	0	-2 001 387	-1 086 692
S:a eget kapital, kr	78 993 854	0	-1 666 898	77 326 956

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 798 643 kr samt ianspråktagande skett med 464 154 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	914 695
Årets resultat, kr	-1 666 898
Reservation till underhållsfond, kr	-798 643
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	464 154
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 086 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 086 692

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 857 385	7 935 334
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 050 758	-5 785 805
Övriga externa kostnader	Not 3	-442 616	-446 578
Planerat underhåll		-464 154	-287 712
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-335 982	-307 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 282 700	-2 317 136
Summa rörelsekostnader		<u>-9 576 211</u>	<u>-9 144 790</u>
Rörelseresultat		-1 718 826	-1 209 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	53 333	41 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 405	-499
Summa finansiella poster		<u>51 928</u>	<u>40 986</u>
Årets resultat		-1 666 898	-1 168 470

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	64 650 766	66 827 811
Inventarier och maskiner	Not 8	142 608	248 263
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 026 065	2 439 375
		<u>67 819 438</u>	<u>69 515 449</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 819 938</u>	<u>69 515 949</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-6 259	185 541
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 350 901	1 571 427
Övriga fordringar	Not 11	-1 966	4 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	385 930	504 318
		<u>2 728 606</u>	<u>2 266 094</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	9 000 000	9 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>11 728 606</u>	<u>11 266 094</u>
Summa tillgångar		<u>79 548 544</u>	<u>80 782 043</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	314 197	314 197
Upplåtelseavgifter	76 642 906	76 642 906
Yttre underhållsfond	1 456 545	1 122 056
	<u>78 413 648</u>	<u>78 079 159</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	580 206	2 083 165
Årets resultat	-1 666 898	-1 168 470
	<u>-1 086 692</u>	<u>914 695</u>
Summa eget kapital	<u>77 326 956</u>	<u>78 993 854</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	362 587	346 516
Skatteskulder	71 115	24 797
Fond för inre underhåll	101 322	101 322
Övriga skulder	Not 14 508 277	416 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 178 287	898 982
	<u>2 221 588</u>	<u>1 788 189</u>
Summa skulder	2 221 588	1 788 189
Summa eget kapital och skulder	<u>79 548 544</u>	<u>80 782 043</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 666 898	-1 168 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 282 700	2 317 136
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>615 803</u>	<u>1 148 667</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	316 961	-30 499
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	433 399	-970 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 366 163</u>	<u>147 944</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-586 689	-1 839 536
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-92 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-586 689</u>	<u>-1 931 911</u>
Årets kassaflöde	779 473	-1 783 967
Likvida medel vid årets början	10 571 427	12 355 394
Likvida medel vid årets slut	11 350 901	10 571 427

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,40% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10,96% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 845 124	2 845 124
Individuell mätning vatten	30 492	30 216
Hyror	4 689 168	4 530 919
Bredband	106 064	106 200
Övriga intäkter	224 040	472 881
Bruttoomsättning	<u>7 894 888</u>	<u>7 985 339</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-37 503	-50 005
	7 857 385	7 935 334
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	646 093	898 106
Reparationer	1 396 252	1 151 138
El	267 464	173 145
Uppvärmning	1 541 264	1 622 094
Vatten	255 383	238 141
Sophämtning	310 647	227 206
Fastighetsförsäkring	353 609	253 211
Kabel-TV och bredband	176 510	162 144
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	654 863	584 243
Förvaltningsarvoden	378 127	428 258
Övriga driftkostnader	70 545	48 120
	<u>6 050 758</u>	<u>5 785 805</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	150 574	120 758
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 283	10 488
Administrationskostnader	43 499	44 839
Extern revision	20 625	19 375
Konsultkostnader	146 775	201 259
Medlemsavgifter	49 860	49 860
	<u>442 616</u>	<u>446 578</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	236 958	228 457
Revisionsarvode	5 456	5 344
Övriga arvoden	10 156	9 344
Sociala avgifter	69 762	62 533
Övriga personalkostnader	13 650	1 880
	<u>335 982</u>	<u>307 558</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	926	859
Ränteintäkter HSB bunden placering	51 583	40 500
Övriga ränteintäkter	824	125
	<u>53 333</u>	<u>41 484</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	1 405	499
	<u>1 405</u>	<u>499</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	91 719 531	91 719 531
Anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 098 281	92 098 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 270 470	-23 058 989
Årets avskrivningar	-2 177 045	-2 211 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 447 515	-25 270 470
Utgående bokfört värde	64 650 766	66 827 811
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 800 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	230 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 200 000
Summa taxeringsvärde	435 600 000	373 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	964 180	871 805
Årets investeringar	0	92 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 180	964 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-715 917	-610 262
Årets avskrivningar	-105 656	-105 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-821 573	-715 917
Bokfört värde	142 608	248 263
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 439 375	599 839
Årets investeringar	586 689	1 839 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 026 065	2 439 375

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	734	-1 978
Övriga fordringar	-2 700	6 786
	-1 966	4 808
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	371 022	499 743
Upplupna intäkter	14 908	4 575
	385 930	504 318
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	280 497	280 497
Momsskuld	227 180	135 775
Källskatt	600	300
	508 277	416 572
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	741 138	407 446
Övriga upplupna kostnader	437 149	491 536
	1 178 287	898 982
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar hos kreditinstitut	24 880 000	26 120 000
	24 880 000	26 120 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anders Ekdahl.....
Henrik Eriksson.....
Lisa Johansson.....
Mimmi Lövbom.....
Morten Halvorsen.....
Niclas Helmfrid

Sarah Kilic

Veronika Vestlund

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Hans Uno Willia Alesund.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Uno Willia Alesund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gjutaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS HELMFRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:00:37



LISA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:41:33



HENRIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 17:46:35



VERONIKA VESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 11:02:18



ANDERS EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 12:15:06



MIMMI LÖVBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:55:30



MORTEN HALVORSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:02:42



SARAH KILIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:01:26



HANS UNO WILLIA ALESUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 17:22:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:02:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gjutaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS UNO WILLIA ALESUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 17:19:20



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:02:30

