

BRF Gjuteriet 1 i Stockholm

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Gjuteriet 1 Stockholm**  
716422-0852

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 i Stockholm (716422-0852) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fridhemsgatan 8 (F8) och Pontonjärgatan 38 (P38). Huset byggdes år 1926 och marken innehas med äganderätt. Fastigheten har tillmätts ett särskilt kulturhistoriskt värde av Stadsmuseet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	3236
4	lägenheter, hyresrätt	226
3	lokaler, hyresrätt	306

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser för bilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Medlems- och lägenhetsförteckningen inklusive panthanteringen sköts, på uppdrag av föreningen, av Fastighetsägarna Service Stockholm AB (sedan 2019-06-17). Överlåtelseavgift om 2,5% av det gällande prisbasbeloppet betalas av köparen. Pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning uttas av bostadsrättshavaren med ett belopp motsvarande 10% av prisbasbeloppet per år (beslutat 2021-10-26).

**Information till mäklare:** Alla överlåtelser inklusive ansökan om medlemskap m.m. hanteras f.n. i överlåtelseportalen "Ny-medlem."

Föreningen har ett gruppanslutet avtal för digital TV och bredband (1000 Mbit/s) via Telenor/Ownit. Bredbandet bekostas av resp. hushåll via ett separat tillägg på månadsavin utöver månadsavgiften.

Föreningens hemsidaadress: [www.gjuteriet1.se](http://www.gjuteriet1.se)

### Styrelsens sammansättning

Andreas Klang	Ordförande
Margareta af Sandeberg	Ledamot
Jakob Zigmond	Ledamot (Sekreterare)
Thomas Ekesäter	Ledamot
Mikael Palosaari	Ledamot
Fredrik Dietl	Suppleant
Siri Strandberg Albin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett. Revisorer har varit Peter Ygberg och Per Ström valda vid den ordinarie föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Linda Ottosson samt Janna Pollari.

### Sammanträden och föreningsstämmor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2022-05-24. På stämman deltog 23 medlemmar, vilka representerande 17 bostadsrätter.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2006	Fasadrenovering
2011	Trapphusrenovering, nya elstigare, gruppanslutning bredband, byte av låssystem och entréportar, balkongprojekt mot innergård.
2014	Målning av staket, förbättringsmålning av hissar och trapphus.
2015	Förbättrad trapphusbelysning på Pontonjärgatan, remostats- och reglerventilbyte för golvvärmen till vindslägenheterna, målning av cykelpergola vid Fridhemsgatan
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare. Kompletterande brandsläcksutrustning och skyltning.
2018	Utbytt golvvärme från vattenburen till elektrisk i lgh 56 pga tidigare vattenläckage.
2019	Renovering del av källarlokal. Dränering del av husgrund (P38). Ny huvudbrytare (inkommande vatten) och kompletterande elektrisk brytare i pannrummet. Förbättringsmålning av golv och väggar i källarkorridor.
2021	Renovering av yttertak, terrasser och kungsbalkong (totalentreprenad, ref. Årsredovisning 2021). Ny takvärmeanläggning och installation av brandventil i takfot. Ny kombinerad rökgas- och uppstigningslucka (P38). Underhållsmålning av dörrar och fönster på kungsvåningen och vindsvåningen. Ny stolpbelysning i trädgården ut mot gatan (F8). Ny tvättmaskin.
2022	Ny rökgasfläkt på taket till eldstäder. Nya trädgårdsmöbler och gasolgrill. Reparation av grundmur/stomme pga. vattenskada, i anslutning till föreningens källarlokal (mot F8).

## Urval av besiktningar, egenkontroller och statusutredningar m.m.

År	Aktivitet
2019	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), hissbesiktning, sotning av öppna spisar, radonkontroll, OVK av system F/FTX. OVK (2017) av självdragssystem (lgh 1-51) godkändes. Stampolning/filmning utförd. Underhållsplan upprättad. Statusutredning yttertak. Årlig fastighetsbesiktning.
2020	Energideklaration. SBA samt hissbesiktning. Statusutredning av yttertak inkl. terrasser samt kungsbalkonger. Totalentreprenad upphandlad. Årlig fastighetsbesiktning.
2021	SBA samt hissbesiktning. Besiktning hållfasthet utanpåliggande balkonger (9) ut mot gatan (F8/P38). Garantibesiktning del av källarlokal. Årlig fastighetsbesiktning.
2022	SBA samt hissbesiktning. Besiktning av VA-avstängningsventiler m.m. i källaren. Undersökning och sanering av mal i källaren. Statusutredning av almträdet. Fukt-, skade- och byggnadsteknisk utredning i källarlokal. Årlig fastighetsbesiktning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2022 var händelserikt trots litet planerat underhåll.

- **Utemiljön fick sig ett lyft.** Under våren påbörjades ett arbete med trädgården. Markytan tvättades från alg och rabattkanter monterades på gårdarna. Nya utemöbler och en ny gasolgrill inhandlades. Förvaltningen av en social och attraktiv utemiljö löper vidare på årlig basis.
- **Föreningens avtal digitaliserades** för att underlätta bevakning framgent.
- **Styr- och kommunikationsmedel** formulerades, antogs och tillgängliggjordes medlemmarna.
  - Brandskyddspolicy 2022-03-24
  - Policy andrahandsuthyrning 2022-03-24
  - Miljöpolicy 2022-11-15
- **Fastighetens brandskydd dokumenterades** och det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA) kvalitetssäkrades. Utbildningsmaterial om brandsäkerhet finns tillgängligt medlemmarna på hemsidan.
- **Föreningens hemsida** transformerades vad gäller innehåll och utseende.
- **Uppdraget**, som styrelsen tilldelades av den ordinarie stämman, verkställdes. Dvs. en åtgärdsplan vid förekomst av skadedjur upprättades och kommunicerades till alla hushåll. Styrelsen undersökte även förekomsten av mal i källaren vilket resulterade i en effektiv malsanering, genomförd av föreningens skadedjursbekämpningskonsult Nomor.

## Reparationer och underhåll

Två oförutsedda vattenskador:

- En vattenskada uppdagades i en lägenhet med åtgärder av mindre omfattning som följd.
- Fuktgenomträngning i del av källarvägg mot F8 upptäcktes, utreddes och åtgärdades under 2022. Problemet berodde på brister i yttre tätskikt i kombination med olämplig beklädnad på insidan. Ytterligare underhållsåtgärder genomförs under 2023.

## Planerade underhålls- och investeringsåtgärder

- Utredningsarbetet av VA-rör och avstängningsventiler m.m. i källaren fortsatte under året. Upphandling och projektering pågår i skrivande stund. Genomförandet är planerat till 2023.
- OVK av självdragssystemet + FTX-systemet planeras att utföras under hösten 2023.
- Undersökning av investeringsnytta med s.k. "gemensam el" undersöks vidare.
- Almträdet (F8) spås vara almsjukt. Föreningens trädkonsulten inväntas göra en "second-opinion". Fastställs att trädet faktiskt är drabbat av almsjukan så kommer det att fällas.

## Medlemsinformation

- Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.
- Den gemensamma gårds- och inomhusstädningen genomfördes under hösten. Den traditionsenliga julfesten ställdes in.
- Antal "info-brev" kommunicerade till medlemmarna: 10+

## Genomsnittligt bostadsrättspris (kr/kvm)

År	Brf Gjuteriet 1	Vasastan-Norrm.	Östermalm	Södermalm	Kungsholmen
2022	<b>114 568</b>	116 590	115 117	100 712	102 212
2021	<b>108 131</b>	113 726	111 785	99 095	99 705
2020	<b>111 837</b>	102 410	101 977	89 151	91 377

(Genomsnittspris i stadsdelar innanför tullarna är hämtade från mäklarstatistik.se)

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Fastighetsskötsel och driftansvarig förvaltning har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

- **Nyteckning/omförhandling av leverantörsavtal**
  - Serviceavtal SBA Egenkontroll (4g/år) Presto Brandsäkerhet 2022-01-12
  - Gruppavtal Digital TV (basutbud) Telenor 2022-03-01
  - Gruppavtal Bredband (1000 Mbit/s) Ownit 2022-03-01
  - Serviceavtal Hissar Kone 2022-10-10

## Ekonomi

Årets resultat (- 639 403) belastas i huvudsak av det oförutsedda vattenskadeärendet i föreningens källarlokal. Stigande räntekostnad (om än liten sådan för föreningens del) tillsammans med tillfälligt utökat styrelsearvode (pga. totalentreprenad 2021) påverkar också årets resultat. Årets kassaflöde landade på minussidan (-197 527) vilket inte var i linje med förväntningarna inför året. Vid ingången av 2022 uppgick föreningens kassa till drygt 3 MSEK och vid utgången av året uppgick den till 2,8 MSEK. Föreningens lån (3MSEK) amorterades på obetydlig nivå.

**Avgifter och hyror**


Månadsavgiften justerades uppåt 10 procent (2022.10.01) vilket betyder en höjning från en låg avgiftsnivå till en ny alljämt låg nivå. Givet inflationen kan fortsatta justeringar förväntas. Senast föreningen beslutade om en avgiftshöjning var 2012. Årets avgiftshöjning kan ses i ljuset av årets kostnadsänkning avseende föreningens gruppanslutna bredband som debiteras medlemmarna. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och utesluter inte ytterligare en avgiftshöjning under 2023.

**Förväntad framtida utveckling**


Resultatet och kassaflödet för 2023 kommer att påverkas av inflation, stigande räntor och ökade förvaltningskostnader rent allmänt. Ytterligare faktorer som kommer att påverka resultatet för 2023 omfattar planerat underhåll (givet att åtgärderna utförs under 2023). Styrelsen ser, i skrivande stund, över potentiella kostnadsbesparande åtgärder kopplat till den löpande driften med ambitionen att möta det ökade kostnadsläget. En del av föreningens lån planeras därutöver att amorteras under 2023.

Från en positiv synvinkel har de senaste årens (2019-2022) underhållsåtgärder ökat värdet på föreningens fastighet. Trots investeringar på över 9 MSEK är föreningens belåning låg liksom avgiftsnivån. Som bekant har föreningen fortfarande dolt kapital i lägenheter som idag är hyresrätter.

Fastighetens underhållsbehov de närmaste åren förväntas vara av mindre omfattning. Föreningen är väl rustad för tider av inflation och den ekonomiska framtidsutsikten bedöms, likt tidigare verksamhetsår, som stabil.



**Styrelsearbetet, och förvaltningen i allmänhet, kommer fortsatt utgå från målsättningen att göra Brf Gjuteriet 1 så attraktivt som möjligt - för dagens medlemmar såsom framtidens.**



## **Brandskyddspolicy**

**Styrelsen i Brf Gjuteriet 1 har formulerat en Brandskyddspolicy som anger de övergripande målen för föreningens systematiska brandskyddsarbete.**

*”Alla som bor i vår bostadsrättsförening ska känna till hur de skall förebygga brandrelaterade olyckor samt hur de hanterar en brand om den bryter ut i fastighetens gemensamma utrymmen eller i den egna lägenheten. Brandskyddsanordningarna ska kontrolleras regelbundet och hållas i brukbart skick”*

**Denna brandskyddspolicy antogs av sittande styrelse 2022-03-24**



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 196	2 139	2 135	2 087
Resultat efter fin. poster (tkr)	-639	-7 548	255	-934
Soliditet (%)	84	84	98	98
Lån/kvm	922	927	0	0
Avgift/kvm	383	373	373	373

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 369 475	15 633 997	380 208	-9 214 094	-7 548 043	18 621 543
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			56 000	-56 000		
Balanseras i ny räkning				-7 548 043	7 548 043	
Årets resultat					-639 403	-639 403
Belopp vid årets utgång	19 369 475	15 633 997	436 208	-16 818 137	-639 403	17 982 140



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-16 818 137
Årets resultat	<u>-639 403</u>
Totalt	<b>-17 457 540</b>
Avsättning till yttre fond	56 000
Uttag ur yttre fond	-107 714
Balanseras i ny räkning	<u>-17 405 826</u>
Summa	<b>-17 457 540</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 195 842	2 139 174
Övriga rörelseintäkter	3	13 347	16 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 209 189</b>	<b>2 155 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 924 317	-9 140 323
Övriga externa kostnader	5	-267 310	-36 479
Personalkostnader och arvoden	6	-228 942	-114 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 184	-404 543
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 827 753</b>	<b>-9 695 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-618 564</b>	<b>-7 540 652</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 052	9 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 892	-17 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 840</b>	<b>-7 391</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-639 404</b>	<b>-7 548 043</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-639 404</b>	<b>-7 548 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-639 403</b>	<b>-7 548 043</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 487 527	18 888 567
Inventarier, maskiner och installationer	8	30 729	36 873
Summa materiella anläggningstillgångar		18 518 256	18 925 440
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 518 256	18 925 440
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 771	31 436
Övriga fordringar		52 953	53 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 617	111 821
Summa kortfristiga fordringar		186 341	196 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 813 937	3 011 464
Summa kassa och bank		2 813 937	3 011 464
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 000 278	3 207 769
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 518 534	22 133 209

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 003 472	35 003 472
Fond för yttre underhåll		436 208	380 208
Summa bundet eget kapital		35 439 680	35 383 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 818 137	-9 214 094
Årets resultat		-639 403	-7 548 043
Summa fritt eget kapital		-17 457 540	-16 762 137
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 982 140</b>	<b>18 621 543</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	10	2 985 000	3 000 000
Leverantörsskulder		153 261	108 619
Skatteskulder		15 268	7 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 865	395 300
Summa kortfristiga skulder		3 536 394	3 511 666
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 518 534</b>	<b>22 133 209</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-639 403	-7 548 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	407 184	408 793
	-232 219	-7 139 250
Betald skatt	-	1 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-232 219</b>	<b>-7 137 720</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 964	-39 621
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 728	65 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-182 527</b>	<b>-7 111 434</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	3 000 000
Amortering av låneskulder	-15 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-197 527</b>	<b>-4 111 434</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 011 464</b>	<b>7 122 898</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 813 937</b>	<b>3 011 464</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	1,5%
Ombyggnad	3,33-10%	3,33-10%
Maskiner	10-20%	10-20%
Markanläggning	20%	20%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 238 213	1 208 012
Hyror	938 133	918 576
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 717	12 586
Andrahandsuthyrning	6 779	-
	<u>2 195 842</u>	<u>2 139 174</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	12 373	-
Övrigt	974	16 085
Summa	<u>13 347</u>	<u>16 085</u>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	164 767	80 945
Städning	46 632	46 680
Tillsyn, besiktning, kontroller	55 229	43 743
Trädgårdsskötsel	30 688	5 625
Snöröjning	11 944	1 875
Reparationer	289 158	175 049
El	103 266	96 768
Uppvärmning	421 932	432 759
Vatten	79 306	77 491
Sophämtning	81 610	72 466
Försäkringspremie	98 985	89 947
Självrisk	-	25 165
Fastighetsavgift bostäder	77 469	74 409
Fastighetsskatt lokaler	38 130	31 370
Övriga fastighetskostnader	72 976	36 716
Kabel-tv/Bredband/IT	113 247	120 925
Förvaltningsarvode ekonomi	100 043	96 926
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 277	6 238
Panter och överlåtelser	12 053	6 843
Juridiska åtgärder	240	4 875
Övriga externa tjänster	16 651	12 683
	<u>1 816 603</u>	<u>1 539 498</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	2 713	6 391
Gemensamma utrymmen	59 219	-
Tvättstuga	-	50 064
Ventilation	45 782	-
Tak	-	7 544 370
	<u>107 714</u>	<u>7 600 825</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 924 317</u>	<u>9 140 323</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultkostnader	261 622	34 475
Övriga kostnader	5 688	2 004
	<u>267 310</u>	<u>36 479</u>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	180 000	90 000
Sociala kostnader	48 942	24 566
	<u>228 942</u>	<u>114 566</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 458 882	10 458 882
-Ombyggnad	11 019 958	11 019 958
-Mark	7 813 067	7 813 067
-Markanläggning	633 882	633 882
	<u>29 925 789</u>	<u>29 925 789</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 037 222	-10 638 823
-Årets avskrivning enligt plan	-401 040	-398 399
	<u>-11 438 262</u>	<u>-11 037 222</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>18 487 527</u></b>	<b><u>18 888 567</u></b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	47 645 000	39 325 000
Mark	109 168 000	95 812 000
	<u>156 813 000</u>	<u>135 137 000</u>
Bostäder	153 000 000	132 000 000
Lokaler	3 813 000	3 137 000
	<u>156 813 000</u>	<u>135 137 000</u>



## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 473	201 473
	<u>201 473</u>	<u>201 473</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-164 600	-158 456
-Årets avskrivning enligt plan	-6 144	-6 144
Vid årets slut	<u>-170 744</u>	<u>-164 600</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 729</b>	<b>36 873</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	37 251	25 263
SBAB	2 530 927	2 514 148
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	<u>245 759</u>	<u>472 053</u>
<b>Summa</b>	<b>2 813 937</b>	<b>3 011 464</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-04-30	1,46%	<u>2 985 000</u>	<u>15 000</u>	<u>3 000 000</u>
			<b>2 985 000</b>	<b>15 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Klassificering skulder till kredit institut</b>					
Kortfristig skuld			2 985 000		3 000 000
Långfristig skuld			<u>-</u>		<u>-</u>
			<b>2 985 000</b>		<b>3 000 000</b>

Föreningens lån har slutfällodag inom 12 månader efter balans dagen.  
Detta lån kvalificeras som kortfristig skuld till kreditinstitut.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I och med att det numera är obligatoriskt för alla hushåll att sortera sitt matavfall så har styrelsen tagit fram ett informationsmaterial med de nya reglerna. Materialet finns på hemsidan.

Vattenskada i badrumstak (1504, P38) - fuktskadeutredning pågår.

Hysesavtalet som avser källarlokalen är uppsagt av hyresgästen och av föreningen. Dialog pågår.

Remissyttrande insänt (2023.03.21) med anledning av planerat bygge av ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan-Älvsjö. Yttrandet avser föreningens invändande mot stadens föreslagna placering av etableringsyta och arbetstunnel. Information om ärendet finns tillgängligt på hemsidan.

## Underskrifter

Stockholm 2023-05-03



Andreas Klang



Jakob Zigmund



Margareta af Sandeberg



Thomas Ekesäter



Mikael Palosaari

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-04



Peter Ygberg  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm  
Org. nr 716422-0852

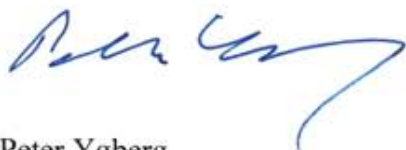
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-05-04



Peter Ygberg



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.

— *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på era år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- Kortfristiga skulder är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.