

BRF Gjuteriet 1 i Stockholm

# Årsredovisning 2023



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

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 i Stockholm (716422-0852) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

## 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 Pontonjärsgatan 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

Föreningen är medlem hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB och Bostadsrätterna.

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser för bilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via medlemskapet hos Bostadsrätterna. Försäkringsförmedlare är Söderberg & Partners. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra (via Anticimex) m.m. 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:** Ansökan om medlemskap 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 (avgick 2023-12-31)
Margareta af Sandeberg	Ledamot
Jan Hanberg	Ledamot (tillträdde 2024-01-01)
Mikael Palosaari	Ledamot
Johan Strandberg	Ledamot
Fredrik Dietl	Suppleant
Lisa Friberg	Suppleant
Jakob Zigmond	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 10 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2023-05-22. På stämman deltog 25 medlemmar, vilka representerande 23 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 grundmur (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).
2023	Dränering av grundmur samt installation av vattenkassetter i mark för avrinning av dagvatten (F8). Byte galvad kallvattenledning till koppar m.m. i källaren. Fällning av den av almsjukan drabbade almen (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. Stamspolning/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. Entreprenadbesiktning (takprojekt). 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.
2023	SBA samt hissbesiktning. Entreprenadbesiktning (Gräv- och VA-arbeten). OVK av F/FTX-system samt självdragssystem (lgh 1-51). Statusbesiktning av föreningens elanläggning samt upprättad kontrollrutin för fortlöpande kontroll i linje med ny elsäkerhetsföreskrift från 1 januari 2023. Kontroll och service av takvärmeanläggningen. Årlig fastighetsbesiktning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 var händelserikt med ett antal utförda underhålls- och investeringsåtgärder.

## Entreprenad - gräv- och VA-arbeten

Silver Konsulter AB fick i uppdrag att projektleda och besiktiga föreningens planerade underhållsåtgärder i entreprenadform. TMT Gräv & Entreprenad AB anlätades som totalentreprenör. Entreprenaden genomfördes (juni-september 2023), slutbesiktades och godkändes i enlighet med överenskommen tidplan. Styrelsen representerade föreningen på samtliga byggmöten såväl som på slutbesiktningen. Garantitiden för entreprenaden är fem år vilken föreningen ansvarar för att kalla till (senast 2028-09-14). Entreprenadens kvalitetshandlingar finns dokumenterade. Totalkostnaden summerades till 969 582 kr.

## Sammanfattning av entreprenadens samordnade moment och åtgärder

### Grävarbeten utmed F8

- Dränering och isolering av grundmuren (ca 25 m).
- Ny gjutning av gångbanan utmed hussockeln (ca 25 m).

### Dagvattenavrinning från yttertaket (F8)

- Två stycken vattenkassetter grävdes ner och anslöts till regnvattenledningar under mark på förgården. Två stycken förstärkta vandalrör med lövsilar anslöts från fasadens befintliga stuprör till regnvattenledningarna och vattenkassetterna under mark.

### VA-arbeten i källaren

- Byte av galvad kallvattenledning till koppar samt nya ventiler.
- Byte av ett antal spillvattenledningar i anslutning till källarförråden.

### Övriga VA-arbeten

- Gasledningen från ventilstationen invändigt i källarlokalen och ut till gatan byttes och bekostades av Stockholm Gas. Föreningen beställde ny gasservis till ventilstationen.

### Övriga beställningsarbeten

- Fällning av almträdet pga. almsjuka samt återställning och justering av smidesstaketet (F8).

## Övrigt underhåll (totalkostnad: 185 619 kr +165 000 kr = 350 601 kr)

- Sanering av gammalt elkablage/blykablar i källarkorridorerna inför planerade VA-arbeten.
- Installation av hängande belysning över innegården.
- Underhållsmålning av cykelbod och trall på innegården.
- Ny skärmvägg till uteplatsen på innegården (bekostad av boende).
- Slipning och underhållsmålning av byggnadens hussockel.
- Underhåll/justering av dörrar på vädringsbalkongerna.
- Underhållsmålning av bottenkarm på samtliga fönster på bottenvåningen mot gatan.
- Uppbyggnad av ny cykelpergola på förgården.
- Återställning av förgården i övrigt
  - Ny gräsmatta rullades ut i slutet av oktober. Återställningen avslutas med trädplantering under 2024. Del av kostnaden redovisas 2024, men är inräknat i ovan totalsumma.

## Reparationer och underhåll

### En oförutsedd vattenskada:

- En försäkringsreglerad vattenskada uppdagades i en lägenhets badrum. Ärendet pågår i skrivande stund.

## Planerade underhålls- och investeringsåtgärder

- Rengöring och förbättringsmålning utefter behov: hissar, schakt och galler.
- Rengöring av entrémattorna
- Investeringsnyttan med s.k. "gemensam el" kan komma att undersökas vidare.

## Medlemsinformation

- Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid årets början var antalet medlemmar 75. Under året har 12 medlemmar tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 .
- Den gemensamma gårds- och inomhusstädningen genomfördes under hösten. Den traditionsenliga julfesten ställdes in.

**Genomsnittligt bostadsrättspris (kr/kvm)**

År	# lgh	Gjuteriet 1	Vasastan	Östermalm	Södermalm	Kungsholmen
2023	7 lgh	109 827	112 938	112 838	97 428	99 689
2022	2 lgh	<b>114 568</b>	116 590	115 117	100 712	102 212
2021	7 lgh	<b>108 131</b>	113 726	111 785	99 095	99 705
2020	7 lgh	<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. Fastighetskötsel och driftansvarig förvaltning har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

**Nyteckning/omförhandling av avtal:**

- **Leverantör**
  - Serviceavtal Avfall/återvinning Office Recycling 2023-05-15
- **Medlemskap & Fastighetsförsäkring**
  - Medlemskap Rådgivning m.m. Bostadsrätterna 2023-10-26
  - Försäkring\* Fastighet Givare: Folksam 2023-11-01

*\*Nytecknad genom medlemskapet hos Bostadsrätterna, förmedlad av Söderberg & Partners.*
- **Lokal**
  - Lokalavtal F8 Källarlokalen Hyresgäst: Scouterna 2023-12-06
  - Lokalavtal P38 Avtal uppsagt Hyresgäst: QREM 2023-07-31
  - Källarlokal ca 20 m<sup>2</sup> Avtal uppsagt Hyresgäst: - - 2023-12-06

Efter att nytt avtal slutits med Scouterna så har föreningen återställt ytskikten i källarlokals samlingsrum efter vattenskada 2022. Arbetet påbörjade i december 2023 och stod klart i januari 2024.

**Ekonomi**

Årets resultat (-1 617 461) belastas utöver planerade underhållsåtgärder även av oplanerade såsom grund och källararbeten ut mot Fridhemsgatan. Årets kassaflöde landade på minussidan (-1 514 399) vilket var i linje med förväntningarna. Vid ingången av 2023 uppgick föreningens kassa till ca 2,8 MSEK och vid utgången av året uppgick den till ca 1,3 MSEK. Föreningens lån amorterades med 730 TKR.

**Avgifter och hyror**

Beslut om avgiftshöjning om 10 procent fattades under året (2023-10-25) motiverat av inflationsutvecklingen, med ikraftträdande januari 2024. Under åren 2023 och 2024 har avgiften därmed justerats upp 20 procent som ett direkt resultat av ökade kapital- och förvaltningskostnader (e.g., räntor/drift/underhåll). Avgiftsnivån är idag i balans med föreningens utgifter. Ytterligare avgiftsjustering i närtid är förhoppningsvis inte nödvändig.

Hyresrätterna följer normal indexuppräknning samt att nytt avtal är slutet med Scouterna.

**Förväntad framtida utveckling**

Föreningen har de senaste åren genomfört stora underhåll- och investeringsåtgärder. År 2024 bedöms bli ett mer normalt verksamhetsår. Resultatet och kassaflödet förväntas därmed stabiliseras.

Styrelsen ser löpande över potentiella kostnadsbesparande åtgärder kopplat till den löpande driften.

Från en positiv synvinkel har de senaste årens (2019-2023) långsiktiga underhållsåtgärder ökat skicket och värdet på föreningens fastighet. Trots investeringar på över 10 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.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 260	2 196	2 139	2 135
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 617	-639	-7 548	255
Soliditet (%)	83	84	98	98

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta	410	383	373	373
Skuldsättning per kvm totalyta	598	792	797	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	697	922	927	-
Räntekänslighet (%)	2	2	2	-
Energikostnad per kvm totalyta	181	160	161	130
Sparande per kvm totalyta	-18	-33	121	208
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	58	56	56	57

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	436 208	-16 818 137	-639 403	17 982 140
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-51 714	51 714		
Balanseras i ny räkning				-639 403	639 403	
Årets resultat					-1 617 461	-1 617 461
Belopp vid årets utgång	19 369 475	15 633 997	384 494	-17 405 826	-1 617 461	16 364 679

**Resultatdisposition**

Belopp i kr

***Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-17 405 826
Årets resultat	<u>-1 617 461</u>
Totalt	<b>-19 023 287</b>

Avsättning till yttre fond	56 000
Uttag ur yttre fond	-384 494
Balanseras i ny räkning	<u>-18 694 793</u>
Summa	<b>-19 023 287</b>

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 260 059	2 195 842
Övriga rörelseintäkter	3	19 321	13 347
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 279 380</b>	<b>2 209 189</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 220 913	-1 924 317
Övriga externa kostnader	5	-77 387	-267 310
Personalkostnader och arvoden	6	-128 451	-228 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 184	-407 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 833 935</b>	<b>-2 827 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 554 555</b>	<b>-618 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 175	17 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 081	-37 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 906</b>	<b>-20 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 617 461</b>	<b>-639 404</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 617 461</b>	<b>-639 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 617 461</b>	<b>-639 403</b>

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	7	18 086 487	18 487 527
Inventarier, maskiner och installationer	8	24 585	30 729
Summa materiella anläggningstillgångar		18 111 072	18 518 256

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 111 072	18 518 256
------------------------------------	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		95 864	15 771
Övriga fordringar		41 650	52 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 467	117 617
Summa kortfristiga fordringar		199 981	186 341

***Kassa och bank***

Kassa och bank	9	1 299 538	2 813 937
Summa kassa och bank		1 299 538	2 813 937

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 499 519	3 000 278
------------------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 610 591	21 518 534
-------------------------	--	------------	------------

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

***Eget kapital***

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		35 003 472	35 003 472
Fond för yttre underhåll		384 494	436 208
Summa bundet eget kapital		<u>35 387 966</u>	<u>35 439 680</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-17 405 826	-16 818 137
Årets resultat		-1 617 461	-639 403
Summa fritt eget kapital		<u>-19 023 287</u>	<u>-17 457 540</u>

**Summa eget kapital**

16 364 679 17 982 140

***Kortfristiga skulder***

Kortfristig skuld till kreditinstitut	<i>10</i>	2 255 000	2 985 000
Leverantörsskulder		504 117	153 261
Skatteskulder		23 511	15 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 284	382 865
Summa kortfristiga skulder		<u>3 245 912</u>	<u>3 536 394</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

19 610 591 21 518 534

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 554 555	-618 564
Avskrivningar	407 184	407 184
Erlagd ränta och ränteintäkter	-62 906	-20 839
	-1 210 277	-232 219
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 210 277</b>	<b>-232 219</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-80 093	15 665
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	66 454	-5 701
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	350 856	44 642
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	88 661	-4 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-784 399</b>	<b>-182 527</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-730 000	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-730 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 514 399</b>	<b>-197 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 813 937</b>	<b>3 011 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 299 538</b>	<b>2 813 937</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.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

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

##### Räntekänslighet

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

##### Energikostnad

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

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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

	2023	2022
Årsavgifter	1 326 690	1 238 213
Hyror	914 548	938 133
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 618	12 717
Andrahandsuthyrning	10 203	6 779
	<b>2 260 059</b>	<b>2 195 842</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag, elbidrag	16 140	-
Försäkringsersättning	-	12 373
Övrigt	3 181	974
<b>Summa</b>	<b>19 321</b>	<b>13 347</b>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	117 042	164 767
Städning	49 696	46 632
Tillsyn, besiktning, kontroller	88 449	55 229
Trädgårdsskötsel	85 694	30 688
Snöröjning	-	11 944
Reparationer	386 450	289 158
El	104 930	103 266
Uppvärmning	496 501	421 932
Vatten	80 912	79 306
Sophämtning	103 067	81 610
Försäkringspremie	93 118	98 985
Fastighetsavgift bostäder	81 039	77 469
Fastighetsskatt lokaler	38 130	38 130
Övriga fastighetskostnader	30 509	72 976
Kabel-tv/Bredband/IT	112 594	113 247
Förvaltningsarvode ekonomi	105 547	100 043
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 030	2 277
Panter och överlåtelse	12 469	12 053
Juridiska åtgärder	65 040	240
Övriga externa tjänster	20 910	16 651
	<u>2 078 127</u>	<u>1 816 603</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	2 713
Lokaler	60 000	
Gemensamma utrymmen	-	59 219
VA/Sanitet	143 069	-
Ventilation	-	45 782
El	67 219	-
Mark	137 500	-
Övrigt	734 998	-
	<u>1 142 786</u>	<u>107 714</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b><u>3 220 913</u></b>	<b><u>1 924 317</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Porto/Telefon/Datakommunikation	10 637	-
Konsultkostnader	49 500	261 622
Övriga kostnader	17 250	5 688
	<u>77 387</u>	<u>267 310</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2023	2022
Styrelsearvode	100 000	180 000
Sociala kostnader	28 451	48 942
	<u>128 451</u>	<u>228 942</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-11 438 262	-11 037 222
-Årets avskrivning enligt plan	-401 040	-401 040
	<u>-11 839 302</u>	<u>-11 438 262</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 086 487</b>	<b>18 487 527</b>

Taxeringsvärde

Byggnader	47 645 000	47 645 000
Mark	109 168 000	109 168 000
	<u>156 813 000</u>	<u>156 813 000</u>
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	3 813 000	3 813 000
	<u>156 813 000</u>	<u>156 813 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	201 473	201 473
	<u>201 473</u>	<u>201 473</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-170 744	-164 600
-Årets avskrivning enligt plan	-6 144	-6 144
	<u>-176 888</u>	<u>-170 744</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 585</b>	<b>30 729</b>

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	51 841	37 251
SBAB	567 730	2 530 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	679 967	245 759
<b>Summa</b>	<b>1 299 538</b>	<b>2 813 937</b>



**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-01	4,66%	2 255 000	-730 000	2 985 000
			<u>2 255 000</u>	<u>-730 000</u>	<u>2 985 000</u>
<b>Klassificering skulder till kredit institut</b>					
Kortfristig skuld			2 255 000		2 985 000
Långfristig skuld			-		-
			<u>2 255 000</u>		<u>2 985 000</u>

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

**Övriga noter**

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		
	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Lokalavtalet för källarlokalen i P38 sades upp under 2023 och diskussioner fördes med hyresgästen QREM under våren 2024. Diskussionerna landade vid att QREM lämnar lokalen i maj och föreningen söker därmed efter ny hyresgäst.

Ytskiktet i Scoutlokalen återställdes efter att nytt avtal slutits. Arbetet påbörjades i december 2023 och stod klart i januari 2024.

Stamspolning genomfördes under två dagar i februari.

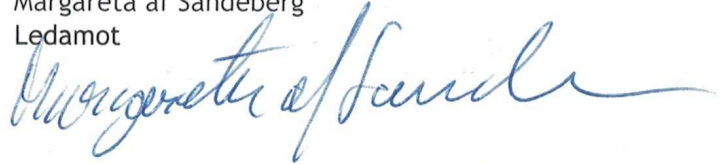
Underskrifter

Stockholm 2024-05-01

Andreas Klang  
Ordförande



Margareta af Sandeberg  
Ledamot



Mikael Palosaari  
Ledamot



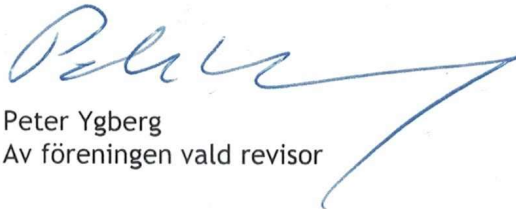
Johan Strandberg  
Ledamot



Jan Hanberg  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-01



Peter Ygberg  
Av föreningen vald revisor



# 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 flera 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.

## 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 2023-01-01 – 2023-12-31. 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 revisionssed 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 styrelsens 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 ersättningskyldig 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 2024-05-01



Peter Ygberg