



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Gjutaren 28**

Org nr 769606-1592

**2023-01-01 – 2023-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 28 har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen hos PRV 2000-09-26. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2003-03-12 och registrerades hos PRV 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Kort om fastigheten med historik

Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1913/1914. **Fastigheten är totalrenoverad** med bla nya vatten- och avloppsstammar samt ny el. För uppgång Birkagatan 14 gjordes detta 1974/1976 och för uppgång Rörstrandsgatan 8 gjordes detta 1982/1983. I en **tabell** under rubriken **Fastigheten** längre fram i detta dokument redovisas större åtgärder vidtagna under föreningens varande, men nedan finns också en kort beskrivning uppdaterad fram tom år **2023**.

Under den tid som föreningen innehaft fastigheten from 2003 har bla **vindsplanet byggts om** till två etagevåningar och två lägenheter och i samband med detta bygge har hela taket lagts om, **undervärmecentralen bytts ut**, samt **nya hissar** installerats. **Balkonger har byggts** mot gårdssidan. Fastigheten har också försetts med **nya stuprör** på både gatu- och gårdssida.

Utvändig **fönsterrenovering samt målning** har genomförts åt såväl gatu- som gårdssida ett antal gånger, senast 2020 - 2021 mot gårdssidan, det vill säga i norr-/österläge. Därmed var fönstermålningen avslutad för denna gång, när de sista återstående fönstren målades under våren 2021. Vidare har båda **trapphusen renoverats** och målats, samt försetts med tidstypisk konstnärlig utsmyckning och kontinuerligt bättringsmålats. Senaste uppsnygningen av trapphusen skedde under 2019, då bla taket mot Birkagatan 14, 5-6 tr, renoverades. Under år 2024 kommer **nya portar** att installeras i båda uppgångarna och **offerter** har tagits in under **2023**.

Tre **OVK- besiktningar** med efterföljande justeringar och fläktbyten har genomförts. Under november månad 2021 genomfördes en förnyad kontroll av hela fastigheten inkl lokalerna, helt enligt gällande lagstiftning. **Nästa OVK kommer att genomföras under år 2027**.

Även en omfattande **gårdsombyggnad** har genomförts. Under **2023 renoverades en del av plattsättningen på gården**, med förbättring av underlaget, främst vid stuprörsutflödena mitt emot soprumsdörren. En nödvändig åtgärd, eftersom brist på betongplatta under granitplattorna gjorde att vattenflödena underminerade marken. Under 2013 renoverades **soprum och cykelrum** från grunden, med nya golvmattor, ny belysning och ommålning mm.



Under 2014 har bla **belysningen i trapphuset** Birkagatan 14 förbättrats med installation av en ljudsensor på entréplanet. Under **2023 har hela trapphusbelysningen** i Birkagatan 14 helt bytts ut med nya armaturer på samtliga plan, vilka försetts med rörelsesensorer.

Vidare har **trapphusbalkongerna** i Rörstrandsgatan 8 renoverats från grunden. Även **porttelefonanläggningen** har, tidigt i föreningens ägo, bytts ut, liksom en installation av larmtelefon i hissen gjorts. Flera översyner av **golvvärmeanläggningen** på plan 6 har också gjorts, senast 2016 med bla byte av pumpar, termostater mm. Under slutet av 2020 och början av 2021 har vattenburen golvvärme, i en av vindsvåningarna, ersatts med elburen värme i samband med en vattenskada.

Reparation och ommålning har genomförts runt **gårdsdörrarna och gården** har årligen skötts om med jordpåfyllnad, kompletteringsplanteringar, samt inoljning av trädäcket. Under 2021 har planteringarna skötts om mer grundläggande än tidigare, därtill har buskarna beskurits. Under 2015 har förbättringar gjorts i soprum. Portarna har försetts med nya, förbättrade uppställningsanordningar mm. Låsöversyner/byten har gjorts även under 2016 och hela gamla porttelefonsystemet byttes till ett nytt kodsysteem 2019. Under **2023** var gårdsfirman här, såväl vår som höst, med bla **buskbeskrning** som åtgärd utöver det vanliga.

Nya lagreglerade **säkerhetsanordningar har installerats på taket**. Under 2018 har därtill ytterligare plattformar/stegar monterats på en skorsten på taket, som förberedelse för ett fläktbyte, som skulle ha genomförts 2018, men pga vädret monterades först 2019. En trasig skorsten har reparerats under 2018, den hade rasat samman av väder och vind och såväl murverk, som plåtbeklädnad har fått göras om till en relativt stor kostnad. Vidare har en mängd **plåtarbeten** genomförts under senare delen av 2019 på flera ställen på taket och runt takterrasserna, för att förbättra kvaliteten, funktionen och avrinningen. Under 2020 åtgärdades problem med inspektionsluckor för sotarna på taket, sanerades från getingbon samt renoverades öppningsanordningen på luckan ut till taket. Under 2022 förbättrades funktionen med förhöjda kanter på två vatthoar i samband med rensning av ett stuprör. Under **2023 har taket inspekterats** inför vintersäsongen och kontakter har tagits med takfirman om ytterligare kontroll efter mistänkt läcka.

Under år 2022 har, som tidigare år, problem med **dörrstängningsanordningar och låsfunktioner** uppstått, men avhjälpes av såväl låssmed, som expert på dörrstängningsanordningar och snickare som bytt knäckta gångjärn. Skadorna är ofta orsakade av ovarsam hantering av våra entrédörrar, ofta av sopåkarna, som har alltför bråttom. **2023 byttes också ett antal dörrstängningsanordningar** ut samt omfattade åtgärder på **låsen** i ytterdörrarna till fastigheten. Med nya portar 2024 hoppas styrelsen minimera alla dessa problem med lås- och stängningsanordningar och bytet kommer att innebära kraftfullare installationer för att klara påfrestningen med sophanteringen och renoveringar i fastigheten.

Fastigheten har bredband och TV genom ComHem, numera **Tele2**. Redan under 2015 tecknades ett gruppavtal på föreningens bekostnad, vilket innebär att alla boende har gratis tillgång till 100 Mbit/s bredband samt digital TV med ca 30 kanaler.

Fastigheten är **fullvärdesförsäkrad** hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen liksom bostadsrättstillägg för medlemmarna. Under det gångna året har försäkringen belastats med skador efter en läcka på plan 5-6 i Rörstrandsgatan 8.

Uppvärmning av fastigheten sker genom **fjärrvärme**. Kostnaden för fjärrvärmerna är föreningens i särklass största kostnad, ca **555 tkr/år** avseende **2023**, ca 63 tkr högre än budgeterat främst pga ökade priser. Budgeten var dessutom, som vanligt, till stor del baserad på föregående års kostnader, men också efter beräkningar enligt ny beslutad taxa. Förbrukningen är delvis styrd av väderleken, som är

svår att prognostisera. Tex uppgick december månads värmekostnad till ca 92 tkr, rekord i föreningens historia!

I samband med kontroll av installationerna i UC, undersöktes även möjligheterna att borra efter **bergvärme**, som ett sätt att försöka sänka uppvärmningskostnaderna. Det visade sig inte finnas tillräckligt mycket mark tillhörig vår fastighet och möjligheterna att borra på gatumark hade upphört, eftersom staden själv ville disponera denna mark. Under 2024 kommer en förnyad energiundersökning upphandlas, för att om möjligt minska energiförbrukningen och sänka kostnaderna.

Föreningen är ansluten till SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB samt medlem i Bostadsrätterna.

### **Ordinarie föreningsstämma.**

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes **2023-05-16** enligt utsänd kallelse och dagordning och beslut fattades i enlighet med stadgarna. Inga motioner från de boende hade inkommit. På stämman lämnades en muntlig redovisning av föreningens underhållsplan, som även detta år innehöll några åtgärder, som tex rörbyten i samband med lägenhetsrenoveringar, gårdsrenovering avseende plattbeläggningen och avrinningen, avluftning på taket, samt bättre trapphusbelysning i främst Birkagatan 14. I den långsiktiga underhållsplaneringen finns alltid allt känt beaktat, som tex framtida fönstermålning, takmålning/underhåll, OVK-besiktningar, avloppskontroller samt spolningar mm. För fastighetsreparationer och under året uppkomna underhållsbehov, finns medel avsatta i den löpande budgetens driftkostnader. **Under år 2023 genomfördes det mesta av det på stämman redovisade och därtill en större nödvändig översyn och underhåll av hissen i Rörstrandsgatan 8.**

Styrelsen svarade på samtliga ställda frågor. Årets stämma hölls utomhus på gården. 13 medlemmar deltog, samt 4 fullmakter förelåg, således 17 röstberättigade av totalt 30.

Ingen extra föreningsstämma genomfördes 2023.

### **Gården**

Föreningens gård har ett antal år varit ett projekt där olika förbättringsåtgärder genomförts efter den stora ombyggnaden 2011/2012. Under **2023** genomfördes, precis som tidigare år, förbättringar av planteringarna med återplantering av döda växter, jordpåfyllnad och gödsling under våren, men i något större omfattning än tidigare år med tex beskärning av buskar mm. Vidare spolades gården ren från alger och samtliga trädetaljer oljades in med träolja. Under senhösten beskars samtliga buskar på gården. Kostnaderna för gårdsunderhållet var budgeterade till 30 tkr, men utfallet blev ca 72 tkr, främst beroende på renoveringen av underlaget till granitplattorna vid stuprören för förbättring av avrinningen mm. Inga större inköp av ny utrustning av möbler, belysning eller dyl gjordes.

**Snöskottningen** av gården har skötts av främst styrelsen och trädgårdsgruppen, de gånger som snöskottning behövdes under **2023**, främst under årets senare del. Den enda kostnad som uppstod var kostnaden för snöskottningsavtalet avseende taket om ca 10 tkr/år. Takskottning genomfördes inte under 2023. I budget fanns 85 tkr avsatt. I budget måste alltid finnas utrymme för snöröjning, om det blir ett snörikt år, alltså mycket svårbudgeterat.

I övrigt sköts nu gården av trädgårdsgruppen avseende annuella planteringar, lövsopning och utsmyckningar, men med viss hjälp av styrelsen. Höst och vår behövs extra hjälp av någon anläggningsfirma, och under 2023 har en ny firma tagits in två gånger, Myrängens Entreprenad och Fastighetsservice AB och de gjorde då ett bra arbete till ett bra pris.



Under året har inga rättor varit synliga och inte heller lämnat några spår efter sig. Anticimex har inte behövt anlitas detta år, vilket så klart är mycket bra.

### Allmänt om styrelsen och löpande händelser under året

Styrelsen verkar kontinuerligt för att minska föreningens kostnader och för att öka föreningens Intäkter. År **2023 präglades till stor del av försäljningen av den enda kvarvarande hyreslägenheten** i föreningen, lgh 1005, belägen på Rörstrandsgatan 8, 5 tr omfattande 4,5 rok. En process, som tog närmare halva året att genomföra med tämligen stor arbetsinsats av styrelsen, ett arbete som ännu i början av år 2024 inte är avslutat till fullo.

Lägenhetsförsäljningen började med att hyresgästen Lisa o Jonas Mattsson ställde en fråga till styrelsen om intresse fanns att köpa tillbaka deras hyresrätt genom att de erhöll ett belopp mot att de lämnade lägenheten till föreningen. Första steget var att kontakta juridisk kompetens samt Skatteverket för att ta reda på villkoren och lagligheten i en sådan affär. Positiva svar erhöles och det är både lagligt att sälja/köpa på detta sätt och den skattskyldiga parten blir hyresgästen, som blir utlöst.

När detta var utrett vidtog parallellt förhandlingar med hyresgästen om **utköpsbeloppet** samtidigt som ett antal mäklare med områdeskompetens fick **värdera lägenheten**. Ett ungefärligt värde erhöles, som grund för vad ett utköp kunde vara värt. En fastighetsjurist anlätades för att ta fram ett korrekt **avtal** för denna utköpsaffär (de enda juridiska kostnader, knappt 15 tkr, som finns bokförda under 2023). Avtal tecknades och överenskommet belopp uppgick totalt till 2 050 000 kr varav 500 tkr betalades ut vid avtalets tecknade 2023-03-11. Kontakter med SHB hade under tiden tagits och ett lånelöfte hade erhållits på hela beloppet, men enbart förskottet om 500 tkr utnyttjades. Resterande del betalades ut från handpenningen, som köparen erlade. I bokföringen ökar kostnaderna för Övriga förvaltningskostnader med hela utköpsbeloppet och denna kostnad bidrar till största delen av underskottet i budgetutfallet avseende 2023, men kompenseras så klart av den köpeskilling om 15 550 000 kr, som köparen betalade för lägenheten. Offerter togs in från fyra olika mäklare för att om möjligt få en bra mäklare med en realistisk värdering av lägenheten men med ett lågt arvode och med områdeskompetens och goda vitsord. Styrelsen valde Svensk Fastighetsförmedling med kontor på Karlbergsvägen. Annonsering ordnades och lägenheten lades ut på Hemnet. Under förberedelse tiden mättes lägenheten upp för att fastställa ytan enligt nu bruklig mätteknik. Lägenheten rensades av hyresgästen, föreningen lät städa den och fotografering genomfördes och senare sedvanlig visning och budgivning vidtog, med ett mycket bra resultat för rådande ekonomiska läge. Affären avslutades och tillträde skedde 2023-07-03. Många mäklarbesök genomfördes, liksom besök hos banken både före och efter affärens avslutande mitt i sommaren. Preliminär placering av kapitalet genomfördes till då högsta möjliga ränta, lånet om 500 tkr löstes liksom det lilla kvarvarande fastighetslån föreningen hade om 327 500 kr. Mäklararvodet erlades och juristen betalades, liksom de små kringkostnader runt hela försäljningsprocessen, som uppmätning av lgh, städning, Hemnet, blommor mm.

Under hösten 2023 har medel från det temporära kontot hos SHB omfördelats till ett mer räntebärande konto hos SHB, samt hos SBAB för spridning av risken. Slutligen återställdes beloppet på föreningens konto hos SBAB med 200 tkr, ett belopp som tidigare flyttats till transaktionskontot. **Framtida placering kommer att genomföras under 2024** när en plan finns för hur medel på bästa sätt kan användas för fastighetens framtida skick och driftkostnader och för medlemmarnas bästa. En liten bonus delades ut i form av en avgiftsfri månad i januari 2024.

Styrelsens ledamöter träffas regelbundet, informellt och vid protokollförda styrelsemöten. Under året har 6 protokollförda möten genomförts. Vid dessa möten går kontinuerligt föreningens ekonomi igenom, liksom fastighetens behov av reparationer och underhåll och övrigt aktuellt, som händer i



fastigheten, samt hur avtalsbundna utförare genomför sina åtaganden i fastigheten. Vid lägenhets-/ lokalbyten av olika slag träffas delar av styrelsen upprepade gånger, för att alla turer i ett byte skall bli så bra och korrekta som möjligt, tills slutligen ett undertecknat avtal finns. Under året har dock ingen lokalhyresgäst bytts.

Mot årets slut genomfördes den sedvanliga takbesiktningen inför vinterperioden av Ahlins Plåt och allt befanns vara i gott skick detta år. **Snöskottningsavtalet** avseende taket förnyades under hösten 2023 med dem.

Styrelsen har fattat beslut om att inte genomföra några andra förändringar av månadsavgifterna 2024 än den **avgiftsfria månaden januari 2024**.

Styrelsens ambition är att åtgärda alla nödvändiga underhållsbehov och följa beslutad underhållsplan, samt omförhandla de avtal som löper ut eller verkar vara mindre fördelaktiga för föreningen under år 2024. Ett exempel som diskuterats är avtalet avseende våra hissar men efter översynen i Rörstrandsgatan 8 och med en förnyad diskussion med Sankt Eriks Hiss så har de gått med på att förbättra sina besiktningar och tidigare avisera underhållsbehov än vad de hittills gjort.

### Särskilda händelser i fastigheten under 2023

Under året har några stora besvärliga händelser inträffat, som sysselsatt styrelsen och arbetsbelastningen har tidvis varit stor pga dessa händelser. En extra arbetsbelastning har varit **lägenhetsförsäljningen**, som nämnts ovan, men det inträffade andra mindre trevliga händelser som tagit tid att handlägga.

Efter försäljningen av hyreslägenheten påbörjades en större renovering av denna lägenhet i köparens regi. Bygglov införskaffades på styrelsens uppmaning, eftersom bla en **icke bärande** vägg skulle rivras. Stadsbyggnadskontoret krävde då att en konstruktör skulle kopplas in för att ta fram ritningar och krav på hur denna vägg skulle tas ner, detta med hänsyn tagen till att det i vindsvåningen ovanför finns både ett badrum och en takterrass. Detta var en extra säkerhetsåtgärd, trots att väggen inte var bärande. I denna konstruktionsritning, som godkändes av Stadsbyggnadskontoret ingick regler för hur en bärande balk ersatte väggen och hur detta skifte, på säkert sätt, skulle ske. Vid rivningen av innertaket i köket på den aktuella lägenheten hittades först spår av en gammal läcka och plötsligt började det rinna ner vatten på köksgolvet i den lgh på plan 5 där renoveringen pågick. Läckan lokaliserades efter fuktmätning och besiktning till badrummet på plan 6 ovanför, där otäthet återfanns bla runt golvbrunnen i duschen. Vid rivning av detta badrum kartlades skikt för skikt och många konstruktionsfel uppdagades, somligt återställande av dessa byggmissar drabbade föreningen, utöver en utökad självrisk pga åldersavdrag mm. Bla fick föreningen betala för bättre konstruktion av vattenanslutning, isolering av yttervägg mm. En bidragande orsak till ökade reparationskostnader utöver budget. Budgeten uppgick till 160 tkr, men utfallet blev ca 240 tkr, varav ca 160 tkr avser kostnader i denna lgh.

När åtgärder efter denna läcka var så gott som avklarade inträffade **en ny läcka** i det nu nyrenoverade köket på 5 tr. Några meter från den första läckan, men på ett ställe där det läckt för några år sedan och då den gamla läckan då lokaliserades till takterrassen med åtföljande åtgärder av tre terrasser med ny plåtinklädnad. Efter denna åtgärd har det varit torrt. När detta skrivs pågår fortfarande åtgärder för att lokalisera läckan och en konsultrapport inväntas inom kort för vidare åtgärder. Kostnaden belastar 2024 för denna skada eftersom den inträffade 2024-01-02 och uppgår till 28,4 tkr och belastar än så länge föreningen, för någon ev reglering med försäkringsbolaget har ännu inte skett.



I övrigt har reparationsarbeten av varierande slag, löpande genomförts, men mer av ständigt återkommande karaktär som lås, dörrar, belysning, hissar mm. Reparationerna av fastighetens båda hissar har varit omfattande och kostnaden uppgår totalt till ca 31 tkr, ett belopp, som redovisas under separat konto, men kostnaden är budgeterad under kontot för löpande reparationer. I en lägenhet har fastighetsgemensamma stammar bytts.

Slutligen har problem i en lgh åtgärdats avseende varmvatten och en smärre avloppsläcka, men kostnaden för detta faller på räkenskapsår 2024, eftersom arbetena först slutförts detta år.

### **Samarbete**

Föreningen har under året haft nära samarbete, med främst den ekonomiske förvaltaren Martin Kanold, Kanold Redovisning AB. En ovärderlig kontakt, som ger stöd och svar på besvärliga frågor och bidrar på alla sätt med sitt stora kunnande och erfarenhet. Vidare har vi samarbete med vår fastighetsskötare mfl kollegor från SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. Ständiga kontakter tas med denna firma för att förbättra deras insatser i vår fastighet.

Likaså har styrelsen en nära dialog med föreningens trappstädarfirma JNJ, för att trapphusen skall vara så attraktiva och rena som möjligt. Detta samarbete fungerar utmärkt, med nära kommunikation med företagets ägare och arbetsledare. Som tidigare nämnts har en ny trädgårdsfirma anlåtts och troligen kommer de att få förnyat uppdrag under våren 2024. Firman heter Myrängens Entreprenad och Fastighetsservice AB.

### **Styrelsens kommentarer till årets resultat**

Årets redovisade resultat efter avskrivningar är negativt och till detta finns en stor förklaring och det är flyttersättning till hyresgäst från föreningens enda då kvarvarande hyreslägenhet samt kostnaderna för detta. Man skulle kunna säga att beloppet, 2 139 000 kr, innebär "utgifter för inkomsternas förvärvande".

Beträffande **intäktssidan**, så visar det sig även där att underskottet beror på hanteringen av denna hyreslägenhet, med minskade årsavgifter, men också ökade hyresintäkter. Vidare kompenseras intäktsbortfallet av elstödet och det totala intäktsbortfallet uppgår till 59 tkr.

**Driftkostnaderna** uppvisar också ett underskott jämfört med budget om ca 48 tkr, ett resultat av såväl över- som underskott inom driftbudgeten, men kan hänföras i sin helhet till den vattenläcka som inträffade på 6 tr i Rörstrandsgatan 8 och där samtliga kostnader, som föll på föreningen, inte täcktes av fastighetsförsäkringen, som ökad självrisk, åldersavdrag samt återställande av initiala byggbrister.

Under rubriken **förvaltningskostnader** återfinns den största orsaken till underskottet och det är det belopp, som erlades för flyttbidraget till hyresgästen om 2 050 000 kr, samt kringkostnader avseende denna affär.

Under rubriken **Finansiella poster o skatt** återfinns ökade ränteintäkter, som en följd av lägenhetsförsäljningen med avkastning på erhållen köpeskilling.

Styrelsens **framtida planering**, med hänsyn tagen till 2023 års negativa resultat, är helt utan oro. Föreningen har ett mycket stort kapital uppgående till ca 15 mnkr, är skuldfri och har därmed ett mycket stort utrymme för upptagande av lån om en sådan situation skulle uppstå. Vidare finns utrymme i budget avseende år 2024 för såväl löpande reparationer som underhåll om sammantaget nära 400 tkr. Till detta skall läggas att den "lägenhetsaffär" som genomfördes år 2023 var en engångshändelse, eftersom det var den sista hyreslägenheten i föreningens ägo.

## Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-16.

Martin Fagerlund	ordförande	tom 2024
David Melin-Högrell	ledamot	tom 2025
Petter Nordlinder	ledamot	tom 2024
Margareta Ljungblom	ledamot	tom 2024
Fredrik Sederholm	ledamot	tom 2025
Madeleine Wäreby	suppleant	tom 2024
Marianne Sjöblom	suppleant	tom 2024

Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda möten, samt en ordinarie föreningsstämma 2023-05-16. Några andra möten där protokoll eller minnesanteckningar skrivits har inte hållits, däremot har många kontakter och beslut tagits/fattas via e-post och sedan protokollförts på kommande styrelsemöte. Styrelsearvoden har ej utgått men två styrelsemiddagar, enligt stämmobeslut, har genomförts.

## Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Eva Silander (sammankallande) och Peter Erlandsson.

## Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Eva Silander och Elin Fagerlund.

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 28 med adresser Rörstrandsgatan 8, 113 40 Stockholm samt Birkagatan 14, 113 39 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913/14 och totalrenoverad 1982/84 respektive 1974/76, innehåller 32st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 652 m<sup>2</sup> med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4,5 R o k	5 R o k	Summa
Antal	10	10	4	1	6	1	32
Sa yta	438	699	450	106	777	182	2 652

Dessutom innehåller byggnaden 7 st lokaler om totalt ca 442 m<sup>2</sup>.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Avtalet omfattar följande: Egendom/Allrisk, Försäkring mot merkostnader, Avbrottsförsäkring, Ansvarsförsäkring (fastighetsägaransvar) och Gemensamt bostadsrättstillägg mm.



Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 131 364 000 kr (föregående år 131 364 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	35 000	5 400	40 400
Mark	86 000	4 964	90 964
Summor	121 000	10 364	131 364

Byggnaden ursprungligen uppförd 1913-14. Birkagatan 14 totalrenoverades 1974-76. Rörstrandsgatan 8 totalrenoverades 1982-84. Vinden är exploaterad 2006-2008.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	Nytt tak, nya takbryggor/snörasskydd	2007
		Lagning av plåtskada samt konstruktionsfel på plåttak	
		Montering av sotarstege/landgång	
		Nya utökade säkerhetsanord.	2012/13/15
		Uppbyggnad av nedrasad skorsten, tegel/plåt	2018
		Inköp av takfläkt	2018
		Montering av ny takfläkt	2019
		Lagning av taklucka, genomgång av rensluckor mm	2020
		Reparation/ombyggnad av skorsten	2018
	Tillgänglighetsanordningar på tak/skorsten	Kompletterad	2017
		Utökade stegar/plattformar/stag kring restaurangskorstenen	2018
		Omfattande plåtarbeten på tak/runt takterrasser	2019
Fasader	Puts/Tegel	Renovering mot gata o. gård	1982-84
		Utbyte samtliga stuprör	2008
		Renovering av gång ut mot gård	2012
		Lagning av putsskada	2012
		Rensning av stuprör, plåtarbeten	2022
Fönster	Gatusidan 3-glas	Ommålning samtliga	2008
		Garantimålning, södersida	2012
		Utvändig fönstermålning södersidan	2018
		Utvändig fönstermålning västerläge	2019
		Utvändig fönstermålning gårdssidan	2020-2021
Balkonger		Nybyggnation av 14 st, gårdssidan	2006
		Säkerhetsbesiktning	2021
Trapphus	2 st	Ommålning, renovering, nya torkmattor/belysning/anslagstavlor	2008-09
		<b>Ny trapphusbelysning, Birkagatan 14</b>	<b>2023</b>
Trapphusbalkonger	Rörstrandsg. 8	Delvis ombyggnad/renovering	2014
		Säkerhetsbesiktning	2021
Hissar	2 st	Installation nya hissar	2006-08

		Nya man. hissinnerdörrar, B14	2013
		Nya man. Hissinnerdörrar, R8	2020
		Större reparation av hiss R8, delvis försäkringsfinansierad	2020
		Upprepade reparationer	2022
		<b>Översyn, dragskobyte mm hiss Rörstrandsgatan 8</b>	<b>2023</b>
Porttelefonanläggning/nödtelefon i hiss samt nya kodlås		Nyinstallation	2016-19
Tvättstuga		Nya maskiner, torktumlare, torkskåp	2006-12/15
Allm. källarutrymmen		Nya lägenhetsförråd	2006
Soprum mm.		Ombyggnad av soprum, cykelrum, målning, ny golvbeläggning samt ny belysning	2013
Gård		Renovering/ombyggnad	2011/12
		Nybyggnad cykelstall/cykelställ	2013
		Nya markspotar	2020
		<b>Förbättring mark under granit/avrinning</b>	<b>2023</b>
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmecentral	2007
VA-stammar		Utbyte Birkagatan	1974-76
		Utbyte av rör/stammar i UC samt i 4 olika lgh	2020-2021
		Stamspolning inkl fotografering	2020
		Utbyte Rörstrandsgatan	1982-84
		<b>Byte avloppsrör, lgh Rörstrandsgatan 8</b>	<b>2023</b>
Ventilation	Mek frånluft	OVK-besiktning/översyn/fläktbyte	2008-09
		Förnyad OVK, 6tr, resp övrig fastighet	2014-15
		Förnyad OVK, hela fastigheten	2021
		Besiktning samtl. sotningskanaler	2011 o 2021
		Ljudisolering fläkt/timermontering	2012
		Åtgärder som en följd av OVK-anmärkningar	2022
Elstigare	2 och 3-fas	Utbyte	1974-76
		Utbyte	1982-83
Energideklaration		Förnyad, utökad deklARATION gjord	2016
Radonmätning		Pågår över årsskiftet	2021-2022

Styrelsen följer underhållsplanen, som omfattar åren 2023 - 2028 och som uppdateras årligen.

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 271 tkr (föreg. år ca 168 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 179 tkr (ca 86 tkr). Se vidare Not 2.

Inga investeringar har skett under året.



## Framtida planerat underhåll

En översiktlig underhållsplan finns framtagen, där bla långsiktiga åtaganden finns med, som tex byten av fastighetsgemensamma rörledningar i samband med reparationer takbesiktningar mm. Om avsatta medel i budget visar sig otillräckliga, täcks ev överskjutande kostnad av sparmedel.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av SBC.

Fastighetsstädning har ombesörjts av JNJ Fastighetsservice AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV samt bredband. Gruppavtal har tecknats med bolaget för samtliga boende och omfattar TV/tele/bredband och ingår i medlemsavgiften.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till 0 kr (327 500 kr).

Uttagna panter 21 990 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 32st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1st tidigare hyresrätt (nr 1005) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 15 550 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Årets resultat belastas av försäljningsomkostnader i form av uppmätning, städning, styling, annonsering och mäklararvode om totalt 88 515 kr samt av kostnad för flyttersättning om 2 050 000 kr.

Utöver detta har 7st lokaler upplåtits med hyresrätt.

Under året har 4st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare har antagits som medlem i föreningen.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	43



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 022 891	1 981 743	1 876 434	1 758 426
Resultat efter finansiella poster	- 71 606	192 398	- 49 193	- 535 486
Balansomslutning	65 714 007	52 399 489	52 203 625	52 149 850
Kassa och bank	15 023 725	1 694 565	1 309 680	918 010
Soliditet	99%	98%	98%	98%
Skuldkvot	0	0,2	0,2	0,2
Belåningsgrad	0%	0,2%	0,3%	0,3%
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	0	130	130	130
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	0	106	106	106
Räntekänslighet	0%	0,4%	0,5%	0,5%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, snitt vid 31 dec	307	307	279	279
Årsavgifternas andel av tot intäkter	39%	39%	37%	38%
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	227	189	201	171
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)	97	152	90	20

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2022-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 564 508	10 029 791	1 097 897	-1 394 142	192 398	51 490 452
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			394 092	-394 092		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-86 260	86 260		
Balanseras i ny räkning				192 398	-192 398	
Upplåtelse lgh 1005	2 355 275	13 194 725				15 550 000
Årets resultat					-2 121 606	-2 121 606
Belopp vid årets utgång	43 919 783	23 224 516	1 405 729	-1 509 576	-2 121 606	64 918 846



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 509 576
Årets resultat	- 2 121 606
<hr/> Summa	<hr/> - 3 631 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande \*):

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax)	394 092
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 179 131
<hr/> Balanseras i ny räkning	<hr/> - 3 846 143
Summa	- 3 631 182

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

\*) Beslut fattas på föreningsstämman under punkten ”Beslut om resultatdisposition”.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 022 891	1 981 743
Övriga rörelseintäkter		<u>27 121</u>	<u>16 100</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 050 012	1 997 843
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 117 690	- 1 610 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 191 947</u>	<u>- 191 947</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 309 637	- 1 802 315
<i>Rörelseresultat</i>		- 259 625	195 528
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205 317	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 17 298</u>	<u>- 5 860</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		188 019	- 3 130
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 71 606	192 398
<i>Extraordinära poster</i>			
Lämnad flyttersättning		<u>- 2 050 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa extraordinära poster</i>		- 2 050 000	0
<i>Resultat efter extraordinära poster</i>		- 2 121 606	192 398
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>- 2 161 606</b>	<b>192 398</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 9	<u>50 382 213</u>	<u>50 574 160</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 382 213	50 574 160
Summa anläggningstillgångar		50 382 213	50 574 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		96 919	12 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>211 150</u>	<u>117 859</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		308 069	130 764
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	<u>15 023 725</u>	<u>1 694 565</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		15 023 725	1 694 565
Summa omsättningstillgångar		15 331 794	1 825 329
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 714 007</b>	<b>52 399 489</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 144 299	51 594 299
Fond för yttre underhåll		<u>1 405 729</u>	<u>1 097 897</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		68 550 028	52 692 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 509 576	- 1 394 142
Årets resultat		<u>- 2 121 606</u>	<u>192 398</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 631 182	- 1 201 744
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 918 846</b>	<b>51 490 452</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 9	0	327 500
Leverantörsskulder		402 672	140 371
Skatteskulder	7	12 610	10 378
Övriga skulder		60 992	61 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>318 887</u>	<u>369 043</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		795 161	909 037
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 714 007</b>	<b>52 399 489</b>



## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 2 309 625	195 528
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>191 947</u>	<u>191 947</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 2 117 678	387 475
Erhållen ränta och utdelning	205 317	2 730
Erlagd ränta	- 17 298	- 5 860
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 929 659	384 345
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 177 305	- 2 926
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 113 876</u>	<u>3 466</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 291 181	540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 2 220 840	384 885
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 2 220 840	384 885
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	15 550 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 550 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 329 160</b>	<b>384 885</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 694 565</u>	<u>1 309 680</u>
Likvida medel vid årets slut	15 023 725	1 694 565
Varav kassa och bank	15 023 725	1 694 565
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 394 092 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2003	Hiss, takreparation, ca 210 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2006	Nybyggnation av balkonger, ca 1365 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2007	Vindslägenheter, ca 559 tkr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2007	Takrenovering, ca 536 tkr.	200 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	792 909	773 400
Hysesintäkter bostad	89 958	172 031
Hysesintäkter lokaler	1 140 024	1 036 312
<b>Summa</b>	<b>2 022 891</b>	<b>1 981 743</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband, tillgång till tvättstuga, lghförråd, gård och cykelrum.



**Not 2 Övriga externa kostnader****2023****2022***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och gårdskostnader	136 959	79 895
Hisstillsyn	13 290	16 948
Snöröjning	9 921	19 384
Elavgifter	66 490	51 369
Fjärrvärme	554 666	470 168
Sotning	8 513	0
Vatten	82 527	62 523
Städning	87 023	82 165
Renhållning hushållssopor	85 841	71 791
Renhållning grovsopor	30 288	26 856
Reparationer fastigheten	239 845	130 461
Reparationer hiss	31 293	38 105
Övriga fastighetskostnader	34 436	27 782
Fastighetsavgift/-skatt	154 488	152 248
Fastighetsförsäkring	104 490	92 030
Kabel-TV och bredband	<u>93 979</u>	<u>93 367</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 734 049	1 415 092

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	62 140	55 428
Revision	19 564	18 874
Övriga förvaltningskostnader	35 246	32 230
Mäklarprovision	69 975	0
Bankavgifter	2 741	2 484
Advokatkostnader	<u>14 844</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	204 510	109 016

*Summa driftskostnader*

1 938 559

1 524 108

Underhållskostnader

Vattenskada GB eftersläp. (2022)	0	59 476
Ventilationsarbeten OVK (2022)	0	26 784
Partiellt VA-stambyte	59 122	0
Renovering hiss	48 125	0
Elarbeten trapphus	<u>71 884</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	179 131	86 260

**Summa****2 117 690****1 610 368**

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	54 258 018	54 258 018
Ingående avskrivningar	- 3 683 858	- 3 491 911
Årets avskrivningar	- 191 947	- 191 947
Utgående avskrivningar	- 3 875 805	- 3 683 858
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 382 213</b>	<b>50 574 160</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	40 400 000	40 400 000
Mark	90 964 000	90 964 000
Summa	131 364 000	131 364 000

<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Securitas, larm hiss per december	5 489	4 983
S:t Eriks Hiss, tillsynsavgift per juni	5 360	4 805
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 460	5 460
Upplupen utgående moms hyror kv 1	75 565	71 250
Fastighetsförsäkring per apr	35 065	31 361
Upplupen sparränta	84 211	0
<b>Summa</b>	<b>211 150</b>	<b>117 859</b>

<b>Not 5 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	1 798 293	1 284 990
Handelsbanken checkkonto	80 637	0
Handelsbanken placeringskonto	9 170 000	0
SBAB sparkonto	3 974 795	409 575
<b>Summa</b>	<b>15 023 725</b>	<b>1 694 565</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stadshypotek				0	327 500
<b>Summa</b>				<b>0</b>	<b>327 500</b>
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				0	327 500

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	0%	0,2%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	130

<b>Not 7 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	141 668
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	152 248
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	154 488	0
Inbetald preliminärskatt	- 141 878	- 283 538
<b>Summa</b>	<b>12 610</b>	<b>10 378</b>


<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupen kostnad hissreparation	0	4 444
Diverse styrelseomkostnader	611	8 704
Upplupen kostnad fjärrvärme	91 947	73 539
Upplupen kostnad el	4 964	10 789
Upplupen bankavgift	120	112
Upplupen kostnad grovsopor	7 765	6 824
Upplupen kostnad vatten och renhållning	28 093	25 516
Beräknad upplupen elkostnad för tvättstuga	34 000	17 000
Upplupen ränta	0	1 324
Förutbetalda avgifter och hyror	132 387	202 791
Beräknad upplupen kostnad revision	19 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>318 887</b>	<b>369 043</b>

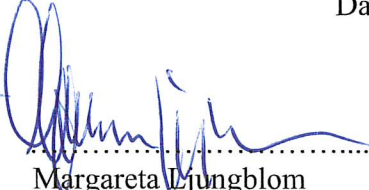
<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	0	21 990 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>21 990 000</b>

Stockholm den 12/3 2024

  
 .....  
 Martin Fagerlund  
 Ordförande

  
 .....  
 David Melin-Högrell


  
 .....  
 Petter Nordlinder

  
 .....  
 Margareta Ljungblom

  
 .....  
 Fredrik Sederholm

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2024

  
 .....  
 Mikael Jennel  
 Auktoriserad revisor



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av Årsredovisningen, som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit, samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar

(tillgångssidan) och hur dessa finansieras

(skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Eventualförpliktelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda säkerheter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

-----

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 28

Org.nr 769606-1592

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 28 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren 28 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2024-03-12



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

## Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2024	UTFALL 2023	BUDGET 2023	UTFALL 2022	UTFALL 2021	UTFALL 2020	UTFALL 2019
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	* 745,1	792,9	773,4	773,4	703,1	703,1	703,1
Hysesintäkter bostad	0	90,0	180,9	172,0	168,8	166,4	163,2
Hysesintäkter lokaler	1209,0	1140,0	1140,0	1036,3	1004,5	888,9	987,3
Övriga intäkter	14,0	27,1	15,0	16,1	15,4	89,0	13,2
<b>S:a intäkter</b>	<b>1968,1</b>	<b>2050,0</b>	<b>2109,3</b>	<b>1997,8</b>	<b>1891,8</b>	<b>1847,4</b>	<b>1866,8</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel och gård	-201,0	-137,0	-95,0	-79,9	-133,5	-104,2	-132,5
Hisstillsyn	-17,0	-13,3	-20,0	-16,9	-11,4	-15,4	-12,5
Snöröjning	-85,0	-9,9	-85,0	-19,4	-15,0	-9,1	-22,5
Tvättstuga	-30,0	0	-30,0	0	0	0	0
Elavgifter	-70,0	-66,5	-78,0	-51,4	-65,7	-49,4	-61,1
Fjärrvärme	-573,0	-554,7	-492,0	-470,2	-490,7	-428,2	-453,9
Sotning	-10,0	-8,5	-10,0	0	-4,9	-2,5	0
Vatten	-103,0	-82,5	-86,0	-62,5	-64,6	-52,1	-61,0
Städning o. klottersanering	-89,0	-87,0	-91,0	-82,2	-81,7	-83,8	-80,7
Renhållning hushållssopor	-106,0	-85,8	-83,0	-71,8	-62,6	-52,5	-47,0
Renhållning grovsopor	-32,0	-30,3	-29,0	-26,8	-31,7	-29,6	-29,3
Löpande reparationer	-200,0	-271,2	-200,0	-168,6	-158,4	-479,0	-111,1
Övriga fastighetskostnader	-35,0	-34,4	-35,0	-27,8	-38,4	-22,2	-23,7
Fastighetsskatt	-155,8	-154,5	-154,5	-152,2	-141,7	-140,7	-139,0
Fastighetsförsäkring	-112,0	-104,5	-100,0	-92,0	-118,0	-103,1	-94,7
Kabel-TV o. bredband	-99,0	-94,0	-98,0	-93,4	-93,2	-93,1	-93,0
Förvaltning	-66,0	-62,1	-60,0	-55,4	-54,0	-55,1	-52,9
Revision	-21,0	-19,6	-20,0	-18,9	-17,3	-17,5	-17,7
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-2155,2	-25,0	-32,2	-24,6	-22,1	-41,3
Bankavgifter	-2,7	-2,7	-2,3	-2,5	-2,5	-2,5	-2,4
Advokatkostnader	-25,0	-14,9	-25,0	0	0	-18,4	-41,1
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-2057,5</b>	<b>-3988,6</b>	<b>-1818,8</b>	<b>-1524,1</b>	<b>-1609,9</b>	<b>-1780,5</b>	<b>-1517,4</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-89,4</b>	<b>-1938,6</b>	<b>290,5</b>	<b>473,7</b>	<b>281,9</b>	<b>66,9</b>	<b>349,4</b>
<b>Ränteintäkter</b>	<b>476,3</b>	<b>205,3</b>	<b>3,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>
<b>Räntekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-17,3</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-5,8</b>	<b>-4,8</b>
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>476,3</b>	<b>188,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-2,7</b>
<b>Kassaflöde från driftverksamhet</b>	<b>386,9</b>	<b>-1750,6</b>	<b>287,9</b>	<b>470,6</b>	<b>277,2</b>	<b>62,7</b>	<b>346,7</b>
Underhållskostnader	-195,0	-179,1	-78,8	-86,3	-134,4	-406,2	-500,5
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>191,9</b>	<b>-1929,7</b>	<b>209,1</b>	<b>384,3</b>	<b>142,8</b>	<b>-343,5</b>	<b>-153,8</b>
Avskrivningar	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9	-191,9
<b>Redovisat resultat</b>	<b>0</b>	<b>-2121,6</b>	<b>17,2</b>	<b>192,4</b>	<b>-49,1</b>	<b>-535,4</b>	<b>-345,7</b>

\* Januari månad 2024 är avgiftsfri.