



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 66 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 458 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 0 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 0 %	 <b>Energikostnad</b> 235 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. 
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 352 kr/kvm	

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gjutaren i Stockholm

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
66 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningen är lånebefriad och har över 9,7 MSEK i kontanta medel.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
458 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Nyckeltalet för investeringsbehovet baseras på föreningens underhållsplan för 2023.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
0 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningen är lånebefriad sedan 2017.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
0 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har inga lån sedan 2017.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
235 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

### Styrelsens kommentar

Föreningen har höjt sina energikostnader mot år 2022 med 20 kr/kvm

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
352 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Årsavgiften sänktes 2016 och har sedan dess varit oförändrad. Föreningen har beslutat i 2024 höja årsavgiften med 20%.

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gjutaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna själva.. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	1 063
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 378
1	garageplatser	1 920
<b>Totalt 188 objekt</b>		<b>11 361</b>

Föreningens garageplatser hyrs ut i sin helhet till aimo Park.

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Helmfrid	Ordförande	2021-06-16	
Anders Ekdahl	Ledamot	2022-02-23	
Veronika Vestlund	Ledamot	2020-05-15	
Morten Halvorsen	Ledamot	2023-04-05	
Henrik Eriksson	Ledamot	2016-05-30	
Lisa Johansson	Ledamot	2021-06-16	
Johan Åkerlund	Ledamot	2022-05-18	2023-03-08
Mimmi Lövbom	Ledamot	2021-06-16	
Sarah Kilic	Ledamot	2023-04-05	
Inga-Lill Wennberg	Suppleant	2021-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Lill Wennberg, Henrik Eriksson och Veronika Vestlund.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morten Halvorsen, Henrik Eriksson, Niclas Helmfrid, Lisa Johansson, Johan Åkerlund och Sarah Kilic.

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

Valberedning har varit: Kajja Mustalampi (sammankallande), samt Anton Österlund Olsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-04-05. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. På extrastämman beslutades antaganden av nya HSB stadgar (första stämman) samt 2 st nya ordinarie styrelseledamöter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Föreningen höjer sina årsavgifter med 20% från 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-28.

Under året har projektet med utreda och justera problem i vindsvåningarna fortsatt. Arbetet med att ta fram en slutlig rekommendation för åtgärdsplan har påbörjats, denna åtgärdsplan beräknas vara klar under första kvartalet 2024.

Ytterligare utredning av läckage av grundvatten i garaget har utförts, en installation av permanenta pumpar har slutförts med gott resultat. Föreningen har anlitat en jurist samt en hydrogelog för att söka ersättningen av Trafikverket för det föreningen anser är skador som uppkommit p g a arbetet med citybanan. Mark- och Miljöödomstolen i Nacka har beslutat följande om föreningens rättegångskostnader i samband med mål M 2301-7:

"Trafikverket ska ersätta HSB Brf Gjutaren i Stockholm för idag upparbetade rättegångskostnader med 166 400 kr exklusive moms, varav 65 000 avser arbete, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker."

Styrelsen har efter beslutet från mark- och Miljödomstolen i Nacka avseende rättegångskostnaderna lämnat in ett fullständigt ställt krav om ekonomisk kompensation från Trafikverket avseende befintliga och framtida kostnader, Trafikverket emotsätter sig fortsatt ansvaret för den uppkomna situationen.

Den omfattande renovering av Heléns krog och omvandlingen till den nya restaurangen Aperitivo by Ingrosso slutfördes lagom till sommaren 2023, i samband med renoveringen av restaurangen har även den nedre delen av fastighetens fasad målats om och nya entrédörrar till restaurangen installerats.

Arbetet med att slutföra anmärkningarna avseende OVK som genomfördes 2022 har fortsatt, dessa beräknas slutföras under 2024.

Under sommaren 2023 konstaterades en spricka i en avloppsstam (kökstam), stammen renoverades akut genom relining. Baserat på denna händelse har styrelsen fattat beslut om att genomföra en mer omfattande stamrenovering. Styrelsen kommer utföra ytterligare undersökningar av stammarna under första kvartalet 2024, under andra halvåret 2024 beräknar styrelsen att man kan presentera en mer detaljerad tidplan och i mer detalj beskriva omfattningen av den planerade stamrenoveringen.

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi för föreningen har styrelsen i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat att höja föreningens avgifter med 20% från 2024.01.01. . Föreningens avgifter har varit detsamma sedan 2015 då de sänktes med 30% med anledningen av vindsföräljningen. Beslutet att höja avgiften baseras framför allt på generellt stigande kostnader, t ex har kostnaden för vatten och avlopp ökat med 25% två år i rad. Styrelsen ser också ökade kostnader i form av ökat underhåll, t ex stamrenoveringen.

### Tidigare genomfört underhåll:

Under 2023 har två större underhållsprojekt genomförts.

1. Samtliga termostater, radiatorventiler och stamventiler har bytts ut och en injustering av fastighetens värmesystem genomförts. Till detta har ytterligare investeringar i kringutrustning för värmesystemet utförts så som t ex installation av en avgasare för värmesystemet så att behovet av luftning av elementen minimeras. Expansionskärl och cirkulationspump för värmesystemet har bytts. Projektet har redan resulterat i ett minskat värmebehov.
2. I samband med åtgärderna i värmesystemet har även värmeförsörjningen till vindarnas golvvärme setts över och expansionskärlen i dessa system bytts. Detta har lett till höjd värme och ökad värmekomfort i vindslägenheterna.
3. Under sommaren 2023 konstaterades en spricka i en avloppsstam (kökstam), stammen renoverades akut genom relining.

Årtal	Ändamål
2023	Kompletterande brandtätning garage, källare och förråd
2023	Relining av en köksstam
2023	Byte av samtliga termostater och ventiler (560 st), stamventiler (50 st). Byte av expansionskärl (4 st), nytt magnetifilter, ny avgasare till varmvattensystemet, byte cirkulationspump.
2023	Fasadmålning av den nedre och gråa delen av fasaden

2023	Nya entrédörrar till restaurang Aperitivo
2023	Byte av läckande avloppsrör mellan garage och restaurangen
2023	Ny separat rördragning till restaurang och tandläkarklink så att vattenavstängning kan ske i fastigheten utan att beröra dessa verksamheter.
2023	Installation pumpar i garage
2022	Nytt betonggolvs restaurang Aperitivo
2022	Stamspolning
2022	Byte styrsystem undercentral
2022	Byte av vertikala avloppstammar i Helenés krog (Aperitivo)
2022	Besiktning av vädringsbalkonger (i betong) och garageväggar
2022	Förebyggande byte av avloppsrör ovanför ramp i garaget, i taket i soprummet samt i Norrmalms EI nedre förråd
2019	Tätskikt mellan stora gården och garage
2019	Brandsäkrat elkablar garage
2019	Byte av gårds- och källardörrar
2018	Nytt ytskikt, belysning samt blomlådor långa gården
2018	Nya utemöbler stora gården
2018	Renovering av samtliga trapphus
2018	Installation av trappskenorskenor för ökad åtkomst cyklar och barnvagnar
2018	Stamspolning
2018	Genomgång och uppgradering av fastighetens brandskydd Bistått medlemmarna med brandvarnare
2018	Komplettering av fastighetens fibernät för att säkra kollektivt bredband
2017	Nya säkerhetsdörrar till lägenheter
2017	Installation av sju nya hissar samt renovering och höjning av två befintliga hissar, vindslägenheterna färdigställdes
2017	Dränering av långa gården pga läckage till källarplanet
2016	Omläggning av hela taket inkl. uppdatering av taksäkerhet
2015	110 st. nya lägenhetsdörrar, postboxar och tidningshållare installerades
2015	Nya blomlådor, cykelskjul och nytt tak till garagedefart stora gården
2015	Byggnation av nytt gårdshus med förråd
2015	Ny belysning trapphus 85A och 1A
2015	Nytt elsystem Norrmalmsel
2015	Byte av alla horisontella avloppsrör i garaget
2015	Renovering av källarplan innefattande inredning av lägenhetsförråd, avlopp, värme, belysning och ytskikt
2015	Installation av porttelefon och kodlåssystem
2014	Installation av ventilationsdon, injustering och rensning för godkänd OVK
2014	Ny tvättstuga 85A
2014	Renovering av balkong mot S:t Eriksgatan
2014	Stamspolning
2013	Byte av fönster



2010	Omgjutning av golvbjälklag garaget och skoaffären
2009	Installation av 41 st lågenergifläcktar
2000	Nytt gårdsbjälklag
1998	Renovering fasad
1984	Byte av stammar

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under 2023 antagit HSB nya normalstadgar.

Föreningens underhållsplan omfattar från och med 2023 50 år istället för 30 år.

Fastighetssynen utfördes 28 juni 2023 av föreningens tekniska förvaltare Spetsudden tillsammans med representanter från styrelsen. vilket resulterat i ett bra arbetsunderlag, styrelsen har utifrån protokollet från fastighetssynen beställt ett flertal mindre kvalitetshöjande åtgärder. Inga större avvikelser noterades.

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

Under sommaren 2023 konstaterades en spricka i en avloppsstam (kökstam), stammen renoverades akut genom relining. Baserat på denna händelse har styrelsen fattat beslut om att genomföra en mer omfattande stamrenovering. Styrelsen kommer utföra ytterligare undersökningar av stammarna under första kvartalet 2024, under andra halvåret 2024 beräknar styrelsen att man kan presentera en mer detaljerad tidplan och i mer detalj beskriva omfattningen av den planerade stamrenoveringen.

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2024	Stamrenovering
2024	Balkongdörrar - målning
2024	Avfallslösning - ny
2025	Betongbalkonger - renovering
2025	Takfläcktar - byte
2026	Kortsystem - uppgradering
2026	Puts fasad - målning
2026	Stamspolning
2027	Tätskikt gård - Nytt
2027	Undercentral - byte delar som inte bytts 2023
2027	Fläktmotorer garage - byte
2028	Målning av träpaneler
2028	Byte värmepumpar vindslägenheter

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 28 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	66	114	152	149	140
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	215	212	184	195
Årsavgifter, kr/kvm	352	340	340	340	340
Årsavgifter/totala intäkter, %	33	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	834	841	783	802
Nettoomsättning, tkr	8 239	7 857	7 935	7 382	7 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 899	-1 667	-1 168	-1 636	-1 167
Soliditet, %	95	97	98	97	97

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, kabel-tv och bredband ingår**

from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för löpande underhåll , försäkringskostnader samt avskrivningar.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 568 234 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 66 kr/m2.

För att möta det ökade driftskostnaderna samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %. Föreningen räknar med att behöva ta upp lån för stamreoveringen, men exakt när detta kommer att ske beror på när vi kommer igång med projektet (tidigast andra halvan 2024) och hur länge befintlig kassa och kassaflöde räcker.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	314 197	0	0	314 197
Upplåtelseavgifter, kr	76 642 906	0	0	76 642 906
Underhållsfond, kr	1 456 545	0	-470 506	986 039
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>78 413 648</b>	<b>0</b>	<b>-470 506</b>	<b>77 943 142</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	580 206	-1 666 898	470 506	-616 186
Årets resultat, kr	-1 666 898	1 666 898	-1 898 537	-1 898 537
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 086 692</b>	<b>0</b>	<b>-1 428 031</b>	<b>-2 514 723</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>77 326 956</b>	<b>0</b>	<b>-1 898 537</b>	<b>75 428 419</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 470 506 kr

## RESULTATDISPOSITION

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 086 692
Årets resultat, kr	-1 898 537
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	470 506
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 514 723</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 514 723</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 239 397	7 856 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 207	1 092
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 514 603</b>	<b>7 857 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 705 019	-6 587 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 650	-370 199
Personalkostnader	Not 6	-328 835	-335 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 282 330	-2 282 700
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 607 834</b>	<b>-9 576 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 093 231</b>	<b>-1 718 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	194 810	53 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-116	-1 405
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>194 694</b>	<b>51 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 898 537</b>	<b>-1 666 898</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 898 537</b>	<b>-1 666 898</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 898 537</b>	<b>-1 666 898</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	62 474 091	64 650 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	36 952	142 608
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	6 280 172	3 026 065
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>68 791 216</b>	<b>67 819 438</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**68 791 716**      **67 819 938**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 457	-6 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 783 475	2 348 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	509 384	385 930
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 297 316</b>	<b>2 728 606</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	7 000 000	9 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>7 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**10 297 316**      **11 728 606**

### Summa Tillgångar

**79 089 032**      **79 548 544**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 957 103	76 957 103
Fond för yttre underhåll	986 039	1 456 545
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>77 943 142</b>	<b>78 413 648</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-616 186	580 206
Årets resultat	-1 898 537	-1 666 898
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-2 514 723</b>	<b>-1 086 692</b>

### Summa Eget kapital

75 428 419 77 326 956

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 572 680	362 587
Skatteskulder	Not 17 101 552	71 115
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 594 477	544 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 391 904	1 243 422
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	<b>3 660 613</b>	<b>2 221 588</b>

### Summa Skulder

3 660 613 2 221 588

### Summa Eget kapital och skulder

79 089 032 79 548 544

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-2 093 231	-1 718 826
-----------------	------------	------------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	2 282 330	2 282 700
---------------	-----------	-----------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

	<b>2 282 330</b>	<b>2 282 700</b>
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	112 710	53 333
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-116	-1 405
--------------	------	--------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

	<b>301 693</b>	<b>615 803</b>
--	----------------	----------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 844	316 961
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 439 025	433 399
---	-----------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

	<b>1 384 181</b>	<b>750 360</b>
--	------------------	----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>1 685 874</b>	<b>1 366 163</b>
--	------------------	------------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 254 108	-586 689
---	------------	----------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 254 108</b>	<b>-586 689</b>
---	-------------------	-----------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Årets kassaflöde**

	<b>-1 568 234</b>	<b>779 473</b>
--	-------------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 350 901</b>	<b>10 571 427</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 782 667</b>	<b>11 350 901</b>
-------------------------------------	------------------	-------------------



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter är 15-120 år.

Avskrivning på inventarier och maskiner sker med 10,96% på anskaffningskostnaden.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Föreningen har antagit nya stadgar som innebär att föreningen inte längre ska göra avsättning till den yttre fonden utan att de istället ska redovisa sitt sparande i årsredovisningen och vid föreningsstämman.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 839 073	2 845 124
	Hyror lokaler	2 940 094	2 713 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 718 232	1 550 004
	Hyror förbrukningsbaserad	205 656	204 564
	Bredband	105 996	106 064
	Hyror övrigt	99 400	100 800
	Övriga primära intäkter	370 946	373 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 279 397</b>	<b>7 893 796</b>
	Hyresbortfall	-40 000	-37 503
	<i>Summa</i>	<b>-40 000</b>	<b>-37 503</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 239 397</b>	<b>7 856 293</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 675	0
	Elstöd samt ersättning från Trafikverket	229 532	1 092
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>275 207</b>	<b>1 092</b>
Not 4	Driftkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftkostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-649 764	-582 025
	Snö och halk-bekämpning	-131 946	-64 068
	Reparationer	-1 601 956	-1 020 248
	Planerat underhåll	-470 506	-464 154
	Försäkringsskador	-384 281	-376 004
	EI	-185 578	-267 464
	Uppvärmning	-1 709 978	-1 541 264
	Vatten	-318 809	-255 383
	Sophämtning	-360 310	-310 647
	Fastighetsförsäkring	-231 392	-353 609
	Kabel-TV och bredband	-156 126	-176 510
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-667 253	-654 863
	Förvaltningsavtalskostnader	-677 666	-370 515
	Övriga driftkostnader	-159 456	-150 574
	<i>Summa Driftkostnader</i>	<b>-7 705 019</b>	<b>-6 587 329</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 100	-31 283
	Administrationskostnader	-136 547	-80 698
	Extern revision	-20 740	-20 625
	Konsultkostnader	-3 188	-133 212
	Medlemsavgifter	-49 860	-49 860
	Föreningsverksamhet	-20 370	-31 243
	Övriga förvaltningskostnader	-33 845	-23 278
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-291 650</b>	<b>-370 199</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-242 819	-236 958
	Revisionsarvode	-5 680	-5 456
	Övriga arvoden	-4 980	-10 156
	Sociala avgifter	-70 561	-69 762
	Övriga personalkostnader	-4 795	-13 650
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-328 835</b>	<b>-335 982</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 176 674	-2 177 045
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-105 656	-105 656
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 282 330</b>	<b>-2 282 700</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	916	926
	Ränteintäkter HSB bunden placering	193 596	51 583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	298	824
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>194 810</b>	<b>53 333</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-116	-1 405
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-116</b>	<b>-1 405</b>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 719 531	91 719 531
	Ingående anskaffningsvärde mark	378 750	378 750
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 098 281</b>	<b>92 098 281</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 447 515	-25 270 470
	Årets avskrivningar	-2 176 674	-2 177 045
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 624 190</b>	<b>-27 447 515</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 474 091</b>	<b>64 650 766</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	274 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 800 000
	<b>Summa</b>	<b>435 600 000</b>	<b>435 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 120 000	26 120 000
	Varav i eget förvar	-1 240 000	-1 240 000
	<b>Summa</b>	<b>24 880 000</b>	<b>24 880 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	964 180	964 180
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>964 180</b>	<b>964 180</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-821 572	-715 917
	Årets avskrivningar	-105 656	-105 656
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-927 228</b>	<b>-821 572</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 952</b>	<b>142 608</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 026 065	2 439 375
	Årets investeringar	3 254 108	586 689
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 280 172</b>	<b>3 026 065</b>

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 782 667	2 350 901
	Övriga fordringar	808	-1 966
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 783 475</b>	<b>2 348 935</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	82 100	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 284	385 930
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>509 384</b>	<b>385 930</b>
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 000 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>7 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
Not 17	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	101 552	71 115
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>101 552</b>	<b>71 115</b>
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	280 497	280 497
	Momsskuld	209 883	135 493
	Källskatt	0	600
	Inre fond	100 372	101 322
	Övriga kortfristiga skulder	3 725	26 552
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>594 477</b>	<b>544 464</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	613 303	806 273
	Övriga upplupna kostnader	778 601	437 149
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 391 904</b>	<b>1 243 422</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gjutaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Uno Willia Alesund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gjutaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS HELMFRID**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:26:30



**LISA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:29:01



**HENRIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:17:15



**VERONIKA VESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:23:31



**ANDERS EKDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:40:12



**MORTEN HALVORSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:18:09



**MIMMI LÖVBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:46:12



**SARAH KILIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:00:39



**HANS UNO WILLIA ALESUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:22:22



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:53:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gjutaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS UNO WILLIA ALESUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 13:20:23



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:53:13

