



Årsredovisning 2023



Brf Gjutaren 11

Org nr 769607-1773

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gjutaren 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 29 maj 2001 och har sitt säte i Stockholm kommun. Senaste registrerade stadgarna var 25 januari 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 13 december 2011. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Gjutaren 11. Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1969 och har adressen Birkagatan 16 A-C i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 7 693 m², varav 3 723 m² avser bostadsyta samt 3 970 m² avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns via IF Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 2 med hyresrätt. En av dessa hyresrätter är en gästlägenhet som medlemmarna kan låna. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

| | |
|-------|------------------|
| 24 st | 1 rum och kokvrå |
| 3 st | 1 rum och kök |
| 19 st | 3 rum och kök |
| 9 st | 5 rum och kök |
| 3 st | Lokaler |
| 59 st | Garageplatser |
| 3 st | MC-platser |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kr per lägenhet för 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 189 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 800 000 kr och markvärdet är 124 600 000 kr. Värdeåret är 1969.

Avsättning till yttre fond

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------|--|
| Ledamöter | Erik Ankaräng, ordförande Ellen Setréus Johannes Hill Anders Fröse Johan Blomkvist Katarina Lindh (avgått under 2024 pga flytt) |
| Suppleanter | Peter Meissner Viktor Edgren (uppehåll från styrelsearbete 2024 pga utlandsflytt) |

Revisor

Fredrik Åborg
MT Revision AB

Valberedning

Karin Ahlzén
Jesper Houghton

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under 2023 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 10 möten under 2023 och ett konstituerande möte.

Hyresgäster

Bowlingen har haft problem med vattenläckage från gården. Styrelsen har intensivt arbetat med att försöka och hitta lösningar för detta. Bowlingen bytte under 2023 ägare genom att deras hyreseavtal överläts. Bowlingen har dessutom fått tillfälligt fått tillåtelse att hyra föreningens spolplats som förråd.

Avtalet med Bokhandeln förlängdes tom 2024-08-31.

Avtalet med förskolan sades upp i slutet av 2023 för att kunna omförhandlas under 2024.

Extra föreningsstämma

Styrelsen kallade till extra föreningsstämma för att medlemmarna skulle få besluta om hur räckten till loftgångar skulle se ut. Baserat på utfallet från denna så lämnades en bygglovsansökan in.

Nya stadgar

Styrelsen genomförde en omarbetning av föreningens stadgar som antogs första gången på årstämman 2022.

Betongprojektet

Betongprojektet hänvisar till det projekt som styrelsen driver avseende ombyggnation av gård, loftgångar, garage samt balkonger. Under 2023 har detta projekt dragit på sig en del kostnader då föreningen har använt sig av projektledare från Skyhill.

Följande väsentliga händelser har skett i projektet:

- Inskickande av bygglov för påbyggnad på C-huset blev nekat.
- Inskickande av bygglov för loftgångar blev nekat. Föreningen har överklagat avslaget.

Underhåll och reparationer

De större åtgärder rörande fastighetens underhåll och reparationer som utfördes under 2023 var:

- Det var fortfarande stora problem med hissen i A i början av 2023 men efter att Kohne utförde ett antal justeringar och reparationer så i slutet av 2023 fungerade hissen i A utan problem.
- På grund av nya krav avseende sopsortering så stängdes sopnedkassen under 2023. Ett nytt soprum skapades i B-husets cykelrum. I samband med skapandet av soprum så installerades en ozonfläkt. Styrelsen undersökte om hur man kunde skapa ett nytt soprum som skulle vara separat från cykelrummet. Detta kommer att pågå under 2024.
- Nya postlådor i C-huset sattes upp.
- Akustikmätningar avseende ljud från bowlingen har utförts.
- Filming av rör på innergården
- Elbesikting.
- Pumpar i värmecentralen byttes ut.
- Värmecentralen byttes ut vilket tyvärr medförde att det blev kallt i fastigheten under vissa perioder. Styrelsen hoppas att bytet kommer att medföra att A och B husets fläktar inte stängs av då det blir för kallt utomhus samt att föreningen får en bättre värmecirkulation i husen.
- Ventilationen i förskolan justerades ytterligare.
- Genomgång och reparation av balkongdörrar.
- Sanering av asbets i undercentralen.
- Översyn av nödutgångar i garaget.

Nytt försäkringsbolag

Föreningen bytte under året försäkringsbolag till Svenska Brandskyddsföreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 st medlemmar. Under året har 14 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 överlåtelse.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 085 | 5 582 | 5 799 | 4 871 | 5 457 |
| Resultat efter finansiella poster | 201 | 338 | 953 | 226 | 1 046 |
| Soliditet (%) | 66,9 | 67,1 | 65,4 | 65,1 | 64,9 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 592 | 535 | 531 | 531 | 532 |
| Skuldsättning per kvm (kr) | 4 568 | 4 597 | 4 636 | 4 675 | 4 696 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 9 439 | 9 499 | 9 580 | 9 660 | 9 705 |
| Sparande per kvm (kr) | 283 | 252 | 312 | 234 | 251 |
| Räntekänslighet (%) | 15,9 | 17,8 | 18,0 | 18,2 | 18,2 |
| Energikostnad per kvm (kr) | 193 | 172 | 159 | 125 | 139 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 36,2 | 35,7 | 34,0 | 40,0 | 36,2 |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana obligatoriska avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (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 total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 62 761 910 | 10 442 466 | 3 960 483 | -3 121 279 | 338 007 | 74 381 587 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 189 400 | 148 607 | -338 007 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 201 372 | 201 372 |
| Belopp vid årets utgång | 62 761 910 | 10 442 466 | 4 149 883 | -2 972 672 | 201 372 | 74 582 959 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 972 672 |
| årets vinst | 201 372 |
| | -2 771 300 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 885 249 |
| ianspråktagande av yttre fond | -1 103 549 |
| i ny räkning överföres | -2 553 000 |
| | -2 771 300 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 6 084 951 | 5 582 239 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 664 | 0 |
| | | 6 095 615 | 5 582 239 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -4 078 417 | -3 564 498 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -582 470 | -528 112 |
| Avskrivningar | | -876 041 | -876 045 |
| | | -5 536 928 | -4 968 655 |
| Rörelseresultat | | 558 687 | 613 584 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 277 466 | 64 892 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -634 781 | -340 469 |
| | | -357 315 | -275 577 |
| Resultat efter finansiella poster | | 201 372 | 338 007 |
| Årets resultat | | 201 372 | 338 007 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 95 792 861 | 96 633 612 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 166 375 | 201 665 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 927 648 | 0 |
| | | 96 886 884 | 96 835 277 |
| Summa anläggningstillgångar | | 96 886 884 | 96 835 277 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 21 878 | -7 200 |
| Aktuella skattefordringar | | 126 629 | 130 479 |
| Övriga fordringar | 7 | 9 751 | 6 955 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 164 489 | 252 813 |
| | | 322 747 | 383 047 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 14 341 914 | 13 590 490 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 664 661 | 13 973 537 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 111 551 545 | 110 808 814 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 73 204 376 | 73 204 376 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 149 883 | 3 960 483 |
| | | 77 354 259 | 77 164 859 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -2 972 672 | -3 121 279 |
| Årets resultat | | 201 372 | 338 007 |
| | | -2 771 300 | -2 783 272 |
| Summa eget kapital | | 74 582 959 | 74 381 587 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 21 840 000 | 23 065 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 840 000 | 23 065 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 300 000 | 12 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 683 372 | 291 706 |
| Övriga skulder | | 293 749 | 331 036 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 851 465 | 439 485 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 128 586 | 13 362 227 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 111 551 545 | 110 808 814 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 201 372 | 338 007 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 876 041 | 876 045 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 1 054 | -35 612 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 078 467 | 1 178 440 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -29 078 | 20 335 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 88 324 | -62 582 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 766 358 | -396 175 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 904 071 | 740 018 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -927 647 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -927 647 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -225 000 | -300 000 |
| Förändring insatskapital | | 0 | 4 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -225 000 | 3 700 000 |
| Årets kassaflöde | | 751 424 | 4 440 018 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 13 590 490 | 9 150 472 |
| Likvida medel vid årets slut | | 14 341 914 | 13 590 490 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-----------------------|-----|
| Stammar | 50 |
| El | 40 |
| Fasad | 40 |
| Fönster | 40 |
| Tak | 40 |
| Ventilation | 20 |
| Övrig stomme | 120 |
| Förbättringsarbeten | 100 |
| Underhåll ventilation | 50 |
| Underhåll stammar | 20 |
| Underhåll tak | 30 |
| Underhåll trapphus | 15 |
| Underhåll entreportar | 40 |
| Inventarier | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 205 742 | 1 990 438 |
| Hysesintäkter, bostäder | 52 192 | 76 448 |
| Hysesintäkter, lokaler | 2 076 560 | 1 908 194 |
| Hysesintäkter, garage | 1 373 100 | 1 294 520 |
| Hysesint, övr objekt | 39 600 | 37 600 |
| Deb. fastighetsskatt | 94 576 | 86 520 |
| Hysesbortfall, garage | 0 | -8 500 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 62 100 | 48 300 |
| Hysesintäkt bredband | 124 740 | 122 661 |
| Laddstolpar | 39 000 | 14 500 |
| Betalningspåminnelse | 780 | 960 |
| Öresjustering | 77 | -33 |
| Andrahanduthyrning | 15 740 | 10 632 |
| Övriga fakturerade kostnader | 744 | 0 |
| | 6 084 951 | 5 582 240 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 62 859 | 75 496 |
| Trivselåtgärder | 7 947 | 9 207 |
| Städning | 128 663 | 113 015 |
| Hyra av entrémattor | 9 264 | 9 154 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 24 396 | 34 512 |
| Övriga serviceavtal | 0 | 680 |
| Hiss besiktning | 7 495 | 10 836 |
| Hiss serviceavtal | 56 215 | 50 417 |
| Besiktningkostnader | 5 984 | 5 134 |
| Reparationer | 372 531 | 667 876 |
| Rep av garage och p-platser | 11 390 | 0 |
| Planerat underhåll | 1 103 549 | 703 157 |
| Fastighetsel | 628 008 | 551 496 |
| Fjärrvärme | 710 553 | 649 776 |
| Vatten- och avlopp | 148 279 | 120 435 |
| Avfallshantering | 182 964 | 171 633 |
| Fastighetsförsäkring | 186 398 | 234 427 |
| Försäkringsersättning | 0 | -294 720 |
| Kabel-tv | 17 716 | 15 995 |
| Fastighetsskatt | 184 000 | 184 000 |
| Kommunal fastighetsavgift | 87 395 | 83 545 |
| Sotning | 0 | 3 552 |
| Bredband | 142 811 | 142 705 |
| OVK-besiktning | 0 | 22 171 |
| | 4 078 417 | 3 564 499 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bortskrivning | 0 | 27 395 |
| Revisionsarvode extern revisor | 38 003 | 29 055 |
| Föreningsstämma/medlemsmöten | 36 234 | 17 497 |
| Kostnader för styrelsemöten | 19 160 | 23 358 |
| Ekonomisk förvaltning | 139 082 | 189 392 |
| Teknisk förvaltning | 85 367 | 64 837 |
| Bankkostnader | 1 550 | 1 550 |
| Juridisk konsultation | 80 422 | 36 056 |
| Mäklararvoden | 0 | 49 370 |
| Övriga poster | 95 318 | 25 463 |
| Medlem/föreningsavgifter | 5 467 | 5 296 |
| Förbrukningsinventarier | 13 259 | 31 813 |
| Förbrukningsmaterial | 17 048 | 27 030 |
| Projektledning ej aktiverbart | 25 904 | 0 |
| Bygglovsavgifter | 16 080 | 0 |
| Uppdatering av underhållsplan | 2 925 | 0 |
| Årsredovisning tryck/publicera | 6 651 | 0 |
| | 582 470 | 528 112 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 60 570 105 | 60 570 105 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 570 105 | 60 570 105 |
| Ingående avskrivningar | -12 144 333 | -11 303 578 |
| Årets avskrivningar | -840 751 | -840 755 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 985 084 | -12 144 333 |
| Mark | 48 207 840 | 48 207 840 |
| Utgående ackumulerade mark | 48 207 840 | 48 207 840 |
| Utgående redovisat värde | 95 792 861 | 96 633 612 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 400 025 | 400 025 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 400 025 | 400 025 |
| Ingående avskrivningar | -198 361 | -163 071 |
| Årets avskrivningar | -35 290 | -35 290 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -233 651 | -198 361 |
| Utgående redovisat värde | 166 374 | 201 664 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Avräkn. för skatter och avg. | 9 751 | 6 955 |
| | 9 751 | 6 955 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övriga poster | 164 489 | 194 021 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 58 792 |
| | 164 489 | 252 813 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 0,850 | 2025-09-30 | 10 215 000 | 10 365 000 |
| Handelsbanken | 1,350 | 2024-03-01 | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Handelsbanken | 3,95 | 2025-03-30 | 11 925 000 | 12 000 000 |
| | | | 35 140 000 | 35 365 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 13 300 000 | 12 300 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 126 997 | 28 823 |
| Förutb hyror/avgifter | 416 520 | 189 982 |
| Ber arvode för revision extern | 30 000 | 30 000 |
| Sophantering | 8 686 | 36 253 |
| Vatten | 24 773 | 22 313 |
| El | 56 582 | 31 205 |
| Värme | 101 954 | 100 908 |
| Underhåll | 79 639 | 0 |
| Kostnader för styrelsemöten | 6 312 | 0 |
| | 851 463 | 439 484 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 000 000 | 37 000 000 |
| | 37 000 000 | 37 000 000 |

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Ankaräng
Ordförande

Ellen Setréus

Johannes Hill

Anders Fröse

Johan Blomkvist

Katarina Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Gjutaren_11.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-29 10:44:14

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  Sven Anders Richard Fröse (19670225XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 08:45:25 |
|  KATARINA LINDH (19890727XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 08:58:24 |
|  ERIK ANKARÄNG (19901123XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 08:45:48 |
|  FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor | 2024-05-29 10:44:14 |
|  Ellen Maria Setréus (19720423XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 20:40:14 |
|  JOHANNES HILL (19790511XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-29 09:04:13 |
|  Lars Johan Vilhelm Blomkvist (19861031XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 08:41:19 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Gjutaren_11.pdf (242371 byte)

D291910835913E3ED7839DB440F0F3596DBAC7ABB77B2D1EEBDD373094EF6BF348B69D85AB840652668A
B4BEB6ABAF78E15B75B72783CCCCAA7C0E290CE8CFD

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 11

Org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 11 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 revisions sed 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.

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 11 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse 2023.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-29 10:45:14

Dokumentet är undertecknat av:

 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor

2024-05-29 10:45:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2023.pdf (96521 byte)

C6BEB33167FCED5DB56BC874E888A2BC5BE00C61A2B002902BECF6945CF7DCBB176C319A7E04FEC6AA1E
14C6727633B9E8DEE493430C737B7EB20CFEAB89AFEE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

