

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gjutaren nr 14**  
702000-7634

Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Brf Gjutaren nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gjutaren 14, bebyggdes 1905. Föreningen registrerades 1917-06-09. Fastigheten är belägen på Birkagatan 24 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus innehållande totalt 28 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 684 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 192 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och trappstädningen har skötts av ESI Servicesystem AB.

#### Större projekt som utförts under året

- Arbetet med gårdsrenoveringen har fortsatt hela året, slutligt godkännande den 2022-12-21
- Ny tvättstuga installerats
- Mötesrum inretts vid tvättstuga
- Storstädning av hela fastigheten
- Utrymningsskyltar och brandlarm installerats i källaren
- Stor rensning av inaktuell dokumentation gjord i föreningens arkiv
- Massiva interaktioner med hissbolaget Amsler för att få gathissen att fungera
- Uppsägning av hyresgäst i butikslokal
- Annonsering och förberedelse för ny hyresgäst i butikslokal
- Rensat i källaren på gamla cyklar
- Initierat och påbörjat projekt med att renovera trapphusfönster och dörrar mot gårdar
- Styrelsen har beslutat att skriva upp markvärdet med 20 Mkr

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 stycken

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Barbro Fällman	Ordförande
	Torben Björk	Ledamot
	Noemi Kadas	Ledamot
	Siv Karlsson	Ledamot
	Ludvig Ivarsson	Ledamot

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har skrivit 21 informationsmail till medlemmarna varav 10 stycken enbart handlat om gårdsrenoveringen.

1 städdag har arrangerats under året.

Valberedning	Max Engardt
--------------	-------------

Revisorer	Erik Dahlström	internrevisor
	Bertil Fällman	revisorsuppleant

## Arbetsgrupper

Värme, vatten o avlopp	Bertil Fällman
Belysning, lås och soprum	Reijo Rissanen
Tvättstuga	Bertil Fällman
Snöskottning och innergårdar	Jonas Parandian
Städdagar och trivsel	Barbro Fällman (sammankallande), Nina Nylund
Namnskyltar	Pernilla Karlsson
Klottersanerare	Pernilla Karlsson och Oruc Koklukaya

Inget arvode har utgått till någon av de ovan nämnda grupperna.

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-08-16.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 192	1 173	1 510	1 153	1 114
Resultat efter finansiella poster	-6 177	-3 100	-703	-586	-1 802
Soliditet (%)	45,9	-1,1	32,7	39,9	44,9
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	620	600	599	570	556
Driftskostnader per kvm totalyta	3 608	2 020	972	694	1 321
Fastighetslån per kvm totalyta	8 401	6 268	3 070	2 804	2 537
Skuldränta (%)	1,2	0,6	1,1	1,1	0,9

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	209 684	384 000		2 364 979	-3 099 853	<b>-141 190</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		192 000		-192 000		<b>0</b>
Uppskrivning av markvärdet			20 000 000			<b>20 000 000</b>
Omföring av föregående års resultat:				-3 099 853	3 099 853	<b>0</b>
Årets resultat					-6 177 011	<b>-6 177 011</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>209 684</b>	<b>576 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>-926 874</b>	<b>-6 177 011</b>	<b>13 681 799</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-926 874
årets förlust	-6 177 011
	<b>-7 103 885</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering i ny räkning överföres	230 595
	-7 334 480
	<b>-7 103 885</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 191 716	1 173 483
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 191 716</b>	<b>1 173 483</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 768 073	-3 774 231
Övriga externa kostnader	4	-145 864	-164 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 277	-263 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 170 214</b>	<b>-4 202 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 978 498</b>	<b>-3 029 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 690	-70 646
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 513</b>	<b>-70 646</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 177 011</b>	<b>-3 099 853</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 177 011</b>	<b>-3 099 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 177 011</b>	<b>-3 099 853</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	27 598 027	7 854 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 598 027</b>	<b>7 854 304</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 006	7 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 760	35 026
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 766</b>	<b>42 364</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	2 123 565	4 651 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 123 565</b>	<b>4 651 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 177 331</b>	<b>4 694 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 825 358</b>	<b>12 598 495</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		209 684	209 684
Uppskrivningsfond		20 000 000	0
Fond för yttre underhåll		576 000	384 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 785 684</b>	<b>593 684</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-926 874	2 364 979
Årets resultat		-6 177 011	-3 099 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 103 885</b>	<b>-734 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 681 799</b>	<b>-141 190</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 759 551	7 000 000
Övriga skulder		43 925	43 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 803 476</b>	<b>7 043 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 000 000	4 759 551
Leverantörsskulder		218 437	805 917
Skatteskulder		2 738	4 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 908	125 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 340 083</b>	<b>5 695 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 825 358</b>	<b>12 598 495</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 177 011	-3 099 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 277	263 940
Förändring av skatteskuld/fordran	-1 877	-3 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 922 611</b>	<b>-2 839 029</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 402	135 510
Förändring av leverantörsskulder	-587 480	703 226
Förändring av kortfristiga skulder	-6 768	-38 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 528 261</b>	<b>-2 038 496</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning långfristiga skulder	4 000 000	6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 528 261</b>	<b>3 961 504</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 651 827	690 323
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 123 566</b>	<b>4 651 827</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

I 2021 års bokslut ändrades periodiseringen av vissa kostnader jämfört med hur dessa har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och vatten.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 043 526	1 010 820
Hyror lokaler	135 474	173 767
Övriga intäkter	1 800	6 000
Fönstergruppens del av fasadrenoveringen	0	-38 564
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 167	7 375
Avgift andrahandsuthyrning	8 749	14 085
	<b>1 191 716</b>	<b>1 173 483</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	112 584	171 031
Periodiskt underhåll, Gårdsrenovering	6 007 993	3 049 896
Periodiskt underhåll, Övrigt	0	4 000
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	51 210	37 551
Uppvärmningskostnader	311 606	269 734
Vatten & avloppsavgifter	32 837	25 989
Elavgifter	56 822	47 673
Renhållning	33 023	23 779
Snöröjning, sandning, sopning	6 250	6 250
Förbrukningsinv. / mtrl	17 106	2 649
Försäkring fastighet	41 525	39 309
TV, bredband, telefoni	45 936	47 478
Fastighetsskatt	51 182	48 892
	<b>6 768 074</b>	<b>3 774 231</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Stämmor, styrelsemöten	11 815	2 366
Porto	608	447
Inkasso-Juristarvode	0	1 500
Förvaltningsarvode företag	39 560	37 804
Administrationskostnader, bankavgifter, pantsättningsavgift	86 213	111 564
Bostadsrätterna, Bolagsverket	5 770	5 600
Kontorsmaterial	207	0
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	1 691	5 238
	<b>145 864</b>	<b>164 519</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 579 935	12 579 936
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 579 935</b>	<b>12 579 936</b>
Ingående avskrivningar	-5 000 632	-4 736 692
Årets avskrivningar	-256 277	-263 940
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 256 909</b>	<b>-5 000 632</b>
Mark	20 275 000	275 000
	<b>20 275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 598 026</b>	<b>7 854 304</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 865 000	18 004 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	46 000 000
	<b>76 865 000</b>	<b>64 004 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde - Bostäder	76 000 000	63 200 000
Fastighetens taxeringsvärde - Lokaler	865 000	804 000
	<b>76 865 000</b>	<b>64 004 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 760 300	11 760 300
	<b>15 760 300</b>	<b>11 760 300</b>

## Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	323 403	4 651 827
Nordea sparkonto	300 163	0
Fastränteplacering	1 500 000	0
	<b>2 123 566</b>	<b>4 651 827</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,37	2022-10-24		2 500 000
Nordea	0,95	2023-05-17	1 000 000	1 000 000
Nordea	3,93	2024-09-18	2 259 551	2 259 551
Nordea	1,71	2025-03-19	6 500 000	
Nordea	0,90	2026-08-19	6 000 000	6 000 000
			<b>15 759 551</b>	<b>11 759 551</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	4 759 551

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 15 759 551 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års amortering: 0 kr

Nästa års omsättning av lån: 1 000 000 kr

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Barbro Fällman  
Ordförande

Torben Björk

Noemi Kadas

Siv Karlsson

Ludvig Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Dahlström  
Intern revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

**Barbro Margareta Fällman**

f2f91f58-4352-4cc5-9780-7fd1e2826a5a - 2023-04-02 10:41:17 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 4a885db5-4e6e-4a6d-ac76-fa1c825621f6 - SE

**Helge Torben Björk**

6cbef9c1-4cc3-4f08-ac18-8447edf1449f - 2023-04-02 11:15:08 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 7e5cab9f-9f8a-47f6-bf3e-e5c2e1d131bd - SE

**NOÉMI KÁDAS**

54371e8b-3c8c-40c4-933f-ed8012f82c7d - 2023-04-02 11:42:11 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 194e20fb-4a07-4d0c-9496-cce802196740 - SE

**Ludvig Johan Gabriel Ivarsson**

0bb82447-ce7e-4ef5-9a48-d1fc912c7366 - 2023-04-02 11:56:55 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ea4109d1-d1ea-4272-9d96-c204915e32eb - SE

**Siv Karlsson**

7c08adb8-be8c-4564-8b19-366692ca65c4 - 2023-04-02 13:10:20 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6a4a0888-1ea2-4245-ade1-33a2e249fe21 - SE

**ERIK DAHLSTRÖM**

f83637fd-4a6c-493c-bd85-5e5e5882e0f4 - 2023-04-02 13:14:26 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 485f0b66-1a50-40cc-b6b1-6c4c41bbbedb - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Jag har i egenskap av internrevisor granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 14, 702000-7634, för verksamhetsåret 2022.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med tillämplig lag om årsredovisning. Årsredovisningen ger såvitt jag kan finna en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer balans- och resultaträkningen;
- Beslutar att disponera föreningens resultat enligt förslag i årsredovisningen;
- Beviljar styrelsen ansvarsfrihet gentemot föreningen.

Stockholm den 1 april 2023

Erik Dahlström

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page  
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

**ERIK DAHLSTRÖM**

840281b2-4d0f-4635-85c9-1c86bb9954f6 - 2023-04-03 09:38:18 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 60f5228e-a840-4fca-b529-ad8d5d4dce85 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende