

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1994-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet köptes 1999; Fastighetsbeteckning Gjutaren mindre 5 i Stockholms Kommun. Fastigheten är belägen på adressen Torsgatan 39.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadsytan utgörs av 1170 kvm lägenhetsyta och 366 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal.

Parkering/Garage

Föreningen har 5 parkeringsplatser avsedda för bilar samt 3 för mopeder/motorcyklar inomhus i fastighetens garage.

Utförda historiska underhåll

- 2000 Byte av vatten och avloppsstammar
- 2000 Nya el-stammar/el-ledningar
- 2000 Ny tvättmaskin och torkskåp
- 2002 Balkonger mot gården
- 2002 Nya element
- 2004 Takrenovering
- 2007 Renovering av tvättstuga
- 2009 Byte av fjärrvärmecentral
- 2010 Säkerhetsdörrar och postboxar i entrén
- 2010 Trapphus och hiss målades och fräschades upp
- 2012 Nytt gårdsbjällklag på mindre gård och nytt tätskikt på större gård
- 2012 Installation av fibernod samt fiber till samtliga lägenheter
- 2013 Rengörningsbehandling av marmorsten i trapphus
- 2013 Byggnation av fler vindsförråd
- 2016 Ombyggnation av hiss inkl. nya vajrar samt nödtelefon
- 2016 Inköp av en ny tvättmaskin
- 2016 Uppgradering av bredbandshastighet till 1000/1000 Mbit/s via Alltele (senare A3)
- 2017 Stamspolning/underhållsspolning av avloppsstammar och grenlendingar till samtliga lägenheter, samlings- och serviceledningar i källare, tvättstuga och lokal
- 2017 Byte av avloppsstammar i källargolv
- 2017 Inköp av ny torktumlare
- 2018 Inköp av en ny tvättmaskin
- 2019 Installation av nya koddosor mot gård och gata.
- 2020 Byte av samtliga termostater på nuvarande radiatorer.

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

- 2020 Upplåtelse av fastighetens garage till föreningens medlemmar (5 parkeringsplatser för bil, 3 för moped/motorcykel samt cykelförvaring)
- 2021 Byte av garageport
- 2021 Ny lamparmatur i garage
- 2021 Byggnation av gym i källaren.
- 2021 Digitalt bokningssystem till tvättstuga och gym.
- 2022 Renoverat samtliga fönster i fastigheten.
- 2022 Renoverat taket och bytt ut värmeslingor i rännor.
- 2023 Nya utemöbler till gemensam gård.
- 2023 Hjärtstartare inköpt och uppsatt i trapphus.
- 2023-
- 2024 Byte av soprum till miljörum.

Planerade åtgärder:

- 2024 Installation av ventiler i fönsterbågar.
- 2024 OVK kontroll.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig tom 2043.

Medlemsinformation

- Medlemmar vid årets ingång 25 st
- Medlemmar vid årets utgång 25 st

Under året har 4 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

- | | |
|--------------|------------|
| Per Öst | Ordförande |
| Jonny Heving | Ledamot |
| Ali Alipoor | Ledamot |
| Ebba Gyberg | Ledamot |

- | | |
|----------------|-----------|
| Cajsa Ahlinder | Suppleant |
|----------------|-----------|

Revisor

- | | |
|-----------------|----------------------|
| Carina Toresson | Toresson Revision AB |
|-----------------|----------------------|

Valberedning

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| Alexandra Karlsdotter | Sammanställande |
|-----------------------|-----------------|

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 16 juni 2023.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.
För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 148 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 754 482	1 659 602	1 593 719	1 487 218
Res. efter finansiella poster	-11 024	17 166	62 362	-47 025
Soliditet (%)	69,83	70,15	70,01	70,13
Årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	372	369	372	372
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	25	26	27	29
Skuldsättning (kr/kvm totalyta)	2 956	2 956	2 956	2 956
Skuldsättning (kr/kvm bostadsrättsyta)	4 692	4 692	4 692	4 692
Sparande (kr/kvm totalyta)	323	311	314	299
Räntekänslighet (%)	13	13	13	13
*Energikostnad (kr/kvm totalyta)	159	149	145	130

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1170 kvm och totalyta 1857 kvm

* Energikostnad= Elkostnad+ Fjärrvärme+Vatten

Uppllysning vid förlust

För verksamhetsåret 2023 gör föreningen ett minusresultat, detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 040 000	3 812 250	1 351 680	-5 046 651
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			203 400	-203 400
Årets förlust				-11 024
Belopp vid årets utgång	14 040 000	3 812 250	1 555 080	-5 261 075

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-5 250 051
årets förlust	-11 024
	<hr/>
	-5 261 075
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	203 400
ianspråktagande av fonden för yttre underhåll	-22 710
i ny räkning överföres	-5 441 765
	<hr/>
	-5 261 075

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 754 482</u>	<u>1 659 602</u>
		1 754 482	1 659 602
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-129 312	-181 869
Drift	3	-569 850	-615 857
Övriga externa kostnader	4	-43 508	-42 067
Styrelsearvoden inkl avgifter		-58 638	-23 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&6	-587 936	-526 136
Fastighetskatt		<u>-179 780</u>	<u>-178 380</u>
		-1 569 024	-1 567 809
Rörelseresultat		185 458	91 793
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		42 776	8 441
Räntekostnader		<u>-239 258</u>	<u>-83 068</u>
		-196 482	-74 627
Resultat efter finansiella poster		-11 024	17 166
Årets resultat		<u>-11 024</u>	<u>17 166</u>

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 473 370	17 670 044
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	5
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 065 955
		<u>18 473 370</u>	<u>18 736 004</u>
Summa anläggningstillgångar		18 473 370	18 736 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		0	5 784
Övriga fordringar		20 110	7 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>64 288</u>	<u>72 772</u>
		84 398	85 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 699 164</u>	<u>1 357 324</u>
Summa kassa och bank		1 699 164	1 357 324
Summa omsättningstillgångar		1 783 562	1 443 304
SUMMA TILLGÅNGAR		20 256 932	20 179 308

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 852 250	17 852 250
Fond för yttre underhåll		<u>1 555 080</u>	<u>1 351 680</u>
		19 407 330	19 203 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 250 051	-5 063 817
Årets resultat		<u>-11 024</u>	<u>17 166</u>
		-5 261 075	-5 046 651
Summa eget kapital		<u>14 146 255</u>	<u>14 157 279</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 490 000	5 490 000
Leverantörsskulder		80 569	40 610
Skatteskuld		7 784	0
Övriga skulder		373 633	309 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>158 691</u>	<u>181 963</u>
Summa kortfristiga skulder		6 110 677	6 022 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 256 932	20 179 308

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	185 458	91 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		587 936	526 136
Erhållen ränta m.m.		42 776	8 441
Erlagd ränta		-239 258	-83 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		576 912	543 302
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 582	-8 981
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		39 959	-46 490
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		48 689	13 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		667 142	501 618
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	5	-325 302	-1 469 664
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-325 302	-1 469 664
Förändring av likvida medel		341 840	-968 046
Likvida medel vid årets början		1 357 324	2 325 370
Likvida medel vid årets slut		1 699 164	1 357 324

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	30-120
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hysesintäkt lokaler	-1 162 307	-1 063 000
Avgift bostad	-421 200	-431 543
Hysesintäkt garage	-160 117	-162 605
Övriga intäkter	-10 857	-2 453
	<u>-1 754 482</u>	<u>-1 659 601</u>

* I årsavgift ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3 Drift	2023	2022
Fastighetsel	39 831	52 040
Fjärrvärme	219 377	196 442
Vatten	35 391	28 655
Avfallshantering	28 084	46 966
Fastighetsförsäkringar	34 214	32 400
Kabel-TV	39 714	36 010
Bredband	43 392	40 500
Förvaltningsarvode	62 098	118 848
Övrig drift	67 749	63 996
	<u>569 850</u>	<u>615 857</u>

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvoden	15 499	15 237
	Övrigt	28 009	26 830
		<u>43 508</u>	<u>42 067</u>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 229	28 558 520
	Inköp	325 302	403 709
	Omklassificeringar	1 065 955	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 353 486</u>	<u>28 962 229</u>
	Ingående avskrivningar	-11 292 185	-10 774 989
	Årets avskrivningar	-587 931	-517 196
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 880 116</u>	<u>-11 292 185</u>
	Utgående redovisat värde	<u>18 473 370</u>	<u>17 670 044</u>
	Redovisat värde byggnader	11 731 277	10 867 495
	Redovisat värde markanläggningar	2 249 224	2 309 680
	Redovisat värde mark	<u>4 492 869</u>	<u>4 492 869</u>
		<u>18 473 370</u>	<u>17 670 044</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 800 000	67 800 000
varav byggnader:	20 400 000	20 400 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	165 126	165 126
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 126	165 126
	Ingående avskrivningar	-165 121	-156 181
	Årets avskrivningar	-5	-8 940
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-165 126</u>	<u>-165 121</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>5</u>

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 065 955	0
	Inköp	0	1 065 955
	Omklassificeringar	-1 065 955	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 065 955</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 065 955</u>

Omklassificering fönsterrenovering.

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank 275 264 910-9, 4,830% 2024-03-28	3 490 000	3 490 000
	Swedbank 275 264 918-2, 4,847% 2024-02-28	2 000 000	2 000 000
		<u>5 490 000</u>	<u>5 490 000</u>

Samtliga föreningens lån villkorsändras inom 12 månader efter balansdagen. Därför klassificeras och redovisas dessa som kortfristiga. Ingen amortering är planerad.

Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 5 490 000 kr.

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 745 000	11 865 000

Brf Gjutaren Mindre 5

Org.nr. 769600-1721

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Elektronisk underskrift

Per Öst

Jonny Heving

Ali Alipoor

Ebba Gyberg

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

Carina Toresson

Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 juni 2024



Årsredovisning 2023.pdf

(461490 byte)
SHA-512: 3003d3edf273af28956c5091a8dba7afcea47
29211c4608985a42a92171f014faad2aab0e52bd694231
c0d23b6adb2d20cd188eaa525ac73e7baac94be5b6ada

Underskrifter

2024-06-03 16:51:12 (CET)



Carina Eva Marie Toresson, Thoresson revision

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 14:45:19 (CET)



Ali Alipoor, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-03 12:15:10 (CET)



Ebba Katarina Viola Amalia Gyberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 15:19:25 (CET)



Nils Jonny Heving, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 14:39:57 (CET)



Per Öst, -

Undertecknat med SMS



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2023 Brf Gjutaren mindre 5

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
81d9095fb6457d4aa677f3242dce9b0201f03bfff7b0b13a175476f2f4daaf22ffc2d23b8768cf04e02006f0242b0fcfe820efce4f9cb91197e11e12cad960c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.