

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet

Org.nr: 769615-3480

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet, organisationsnummer 769615-3480, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Stadgar uppdaterades enligt lagändringar i maj 2023 och röstades igenom på extrastämman då alla medlemmar ej närvarande under ordinarie stämma. Under extrastämman i september togs även beslut om ändrad ersättning till styrelsemedlemmar. För mer information se stämmoprotokoll.

Det var svårt att rekrytera nya medlemmar i styrelsen. Arbetet med rekrytering har pågått sedan april 2023 och blev först klart på extrastämman i september.

Styrelsen har under året även försökt hitta sätt att sänka sina kostnader, detta har exempelvis gjorts genom att se över sophanteringskostnader samt se över eventuella lokaler som kan hyras ut.

Föreningens säte är i Helsingborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2006

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Anna Dahlgren
Ledamot	Irène Lisbeth Gellberg
Ledamot	Leila Maria Isabella van Stralendorff
Ledamot	Sofia Almryd Andersson
Suppleant	Anna Jönsson
Suppleant	Anna Trulsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Trulsson och Amanda Ricketts

Revisor

Auktoriserad revisor Anders Johansson
Mazars AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Extra stämma hölls 2023-09-17.

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar röstades igenom, ny styrelse klubbade, renovering av tappvattenledningar röstades igenom.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
-------	------------

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
-----------------------	------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gjuteriet 11, Gjuteriet 12

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Prionova

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1950

Andel bostadsrätter (m²) 1343

Andel hyresrätter (m²) 140

Totalyta (m²) 1483

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	16
Summa	16

Totalt antal bostadslägenheter:	16
--	-----------

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Relining	2023	
Tappvattenledningar	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har flera läckor uppdagats i byggnaderna vilket har lett till flera arbeten kopplat till detta. Läckorna påverkade både lägenheter och gemensamma utrymmen. Detta har inneburit att föreningen fått pengar från gällande försäkringar. Brf Gjuteriet har fokuserat under 2023 på att förbättra fastigheten i form av planering av renovering av stammarna. Brf Gjuteriet tog kontakt med Åkermans 2022, en firma som hjälpt och kommer att hjälpa styrelsen att inhämta och validera entreprenörer som genomför relining och stambyte av tappvattenrör. Åkermans har under året agerat kontaktperson för alla frågor som rör stambytet och kommer fortsätta uppdraget tills det är klart 2024.

Brf Gjuteriet tog beslut om att genomföra relining 2023 i september 2022 och renovering av tappvattenrör 2024. Brf Gjuteriets representanter signerade avtal med Tubus, ett företag som utför relining av avloppsstammar, i januari 2023. Reliningen slutfördes och gick bra. Åkermans ansvarade för att slutbesiktiga resultatet.

OVK samt rensning gjordes i augusti 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Brf Gjuteriet skrev under ett avtal med Åstorps rör i december 2023 som nu förbundit sig att åtgärda tappvattenledningar genom att sätta upp nya i vardera trapphus. Arbetet kommer att påbörjas tidigast 240201 och senast 240330.

Ekonomi

Brf Gjuteriet har även bundit flera lån som har gått ut, vilket har ökat föreningens utgifter. I sedvanlig ordning har kostnader för föreningen kommit från; driftskostnader och skötsel av allmänna utrymmen. En del kostnader har gått upp på grund av inflationen, därför har styrelsen beslutat att höja avgiften under 2023 med 5 procent.

Som det ser ut i skrivande stund (231227) ser ekonomin god ut.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

25 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 005	989	991	991
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 494	- 104	112	45
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	60	66	66	65
Räntekänslighet	9	8		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	76		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	712	700		
Skuldsättning / kvm totalyta	5 610	4 816		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 195	5 318		
Energikostnad / kvm	161	173		
Sparande / kvm	-879	59		

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 263 865	535 772	79 521	- 340 590	- 103 635	14 434 933
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			-267 827	267 827		0
Balanseras i ny räkning				- 103 635	103 635	0
Årets resultat					- 1 493 693	- 1 493 693
Belopp vid årets utgång	14 263 865	535 772	-188 306	- 176 398	- 1 493 693	12 941 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 176 398
Årets resultat	- 1 493 693
Totalt	- 1 670 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 858
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 188 306
Balanseras i ny räkning	- 1 560 643
Totalt	- 1 670 091

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 004 896	989 162
Övriga rörelseintäkter		10 328	241 330
Summa Rörelseintäkter		1 015 224	1 230 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 964 125	-910 478
Administration och förvaltning	4	-88 843	-79 468
Personalkostnader	5	-52 897	-65 624
Avskrivningar	6	-190 482	-190 482
Summa Rörelsekostnader		-2 296 347	-1 246 052
RÖRELSERESULTAT		-1 281 123	-15 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 570	-88 078
Summa Finansiella poster		-212 570	-88 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 493 693	-103 635
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 493 693	-103 635
ÅRETS RESULTAT		-1 493 693	-103 635

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

20 289 377

20 479 859

Summa materiella anläggningstillgångar

20 289 377

20 479 859

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

20 289 377

20 479 859

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

100

40 269

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 390

48 317

Kundfordringar

178 700

180 012

Summa kortfristiga fordringar

213 190

268 598

Kassa och bank

Kassa och bank

1 175 488

1 266 900

Summa kassa och bank

1 175 488

1 266 900

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 388 677

1 535 498

SUMMA TILLGÅNGAR

21 678 055

22 015 357

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 799 637	14 799 637
Fond för yttre underhåll		-188 306	79 521
Summa bundet eget kapital		14 611 331	14 879 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-176 398	-340 590
Årets resultat		-1 493 693	-103 635
Summa fritt eget kapital		-1 670 091	-444 225
SUMMA EGET KAPITAL		12 941 240	14 434 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 377 300	3 972 320
Summa långfristiga skulder		4 377 300	3 972 320
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 377 300	3 972 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 942 320	3 170 100
Leverantörsskulder		58 991	112 991
Övriga skulder		369	22 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 835	302 511
Summa kortfristiga skulder		4 359 515	3 608 104
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 359 515	3 608 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 678 055	22 015 357

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 281 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		190 482
Summa		-1 090 641
Erlagd ränta		-212 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 303 211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		55 408
Ökning av rörelseskulder		751 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-496 393
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		404 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		404 980
Årets kassaflöde		-91 413
Likvida medel vid årets början		1 266 900
Likvida medel vid årets slut		1 175 488

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	125 år
Fastighetsförbättring	35 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	956 826	940 126
----------	---------	---------

Hyresintäkter

Övriga hyresintäkter	46 380	46 380
----------------------	--------	--------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 690	2 656
--	-------	-------

Övriga intäkter	0	0
-----------------	---	---

	1 690	2 656
--	--------------	--------------

Totalt nettoomsättning	1 004 896	989 162
-------------------------------	------------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	48 002	51 681
Uppvärmning	135 045	155 674
Vatten och avlopp	55 895	49 208
Sophämtning	30 340	24 542
	269 282	281 105

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	64 269	26 134
Fastighetsstäd	37 998	50 157
Snöröjning/sandning	0	5 471
	102 267	81 761

Övriga driftkostnader

Försäkring	32 207	34 022
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 284	29 164
	62 491	63 186

Reparationer

Reparationer	114 414	137 078
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	1 415 671	347 348
-----------	-----------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 964 125 **910 478**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	32 220	31 250
Extra ekonomisk förvaltning	2 558	1 812
	34 778	33 062

Revision

Revisionsarvode	18 750	21 500
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	3 100	3 468
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Konsultarvode	24 457	0
Bankkostnader	4 328	2 634
Övriga kostnader	3 430	18 805
	32 215	21 439

Totalt administration och förvaltning

88 843 **79 468**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	40 250	53 918
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	12 647	11 706
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

52 897 **65 624**

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2023

2022

190 482

190 482

190 482

190 482

Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

9 700 500

9 700 500

Summa:

9 700 500

9 700 500

Not 8. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

22 732 243

22 732 243

Utgående anskaffningsvärden

22 732 243

22 732 243

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 252 384

- 2 061 902

Årets avskrivningar

- 190 482

- 190 482

Utgående avskrivningar

-2 442 866

-2 252 384

Utgående redovisat värde

20 289 377

20 479 859

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

14 429 000

14 429 000

Taxeringsvärde mark

11 857 000

11 857 000

26 286 000

26 286 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 947	26-03-30	4,33 %	1 753 300	0
SHB 036	25-10-30	4,98 %	2 624 000	0
SHB 231	24-10-30	0,97 %	1 769 500	1 789 500
SHB 211	24-03-30	1,00 %	2 172 820	2 182 820
SHB	23-03-09	3,75 %	0	480 500
SHB	23-10-30	3,96 %	0	2 689 600
Summa skulder till kreditinstitut			8 319 620	7 142 420
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 942 320	-3 170 100
			4 377 300	3 972 320

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Anna Dahlgren
Ordförande

Irène Lisbeth Gellberg
Ledamot

Leila Maria Isabella van Stralendorff
Ledamot

Sofia Almryd Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Anders Johansson
Auktoriserad revisor
Mazars AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 09:29

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 19.05.2024 10:38

DOCUMENT ID:

HJgkqc4PQ0

ENVELOPE ID:

SJkq9ED7C-HJgkqc4PQ0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Gjuteriet.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Marie Dahlgren anna_dahlgren@yahoo.se	 Signed Authenticated	19.05.2024 10:47 19.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/05) IP: 91.128.222.81
Irène Lisbeth Gellberg irregellberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2024 11:00 19.05.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/11) IP: 83.187.170.253
Sofia Catharina Almryd Andersson sofia.almryd@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2024 14:39 19.05.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/26) IP: 83.233.244.150
Leila Maria I van Stralendorff mariavanstralendorff@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 08:20 20.05.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/12) IP: 192.71.69.47
ANDERS JOHANSSON anders.johansson@mazars.se	 Signed Authenticated	20.05.2024 09:29 19.05.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/26) IP: 83.233.246.188

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed