

Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022

Org.nr: 769616-0246

Årsredovisning 2023

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022, organisationsnummer 769616-0246, 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.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2013

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	Claes Rosén
Ledamot	Nicklas Persson
Ledamot	Josefin Palmstedt
Ledamot	Maria Otto
Ledamot	Emelie Garton
Suppleant	Gabriella Jonsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern Carin Falk

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emiliya Bislimova

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Ekonomisk förvaltning	Tekab AB
Bredband och TV	Telia
Trappstädning	Smart förvaltning Sverige AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: KONSTGJUTAREN 4

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	11
3 rok	6
Summa	17

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	1

Totalt antal bostadslägenheter: 18

Totalyta (m²): 982

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Översyn av gasledningar	2023	Byte av ventil in till fastigheten samt statusbesiktning av samtliga ledningar
Fönsterrenovering	2023-2024	Renovering av samtliga fönster
Dränering	2023	Dränering runt fastigheten
Sotning och tryckprovning OVK	2021	
Isolering av vinden	2020	
Byte av el-central	2018	
Byte av UC	2016	
OVK	2015	
Radonmätning	2015	
Installation av 3-glas	2013	
Stambyte	2012-2013	
Fasadbyte	2011	
Byte av balkonger	2011	
Målning av fönster	2011	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort dräneringsarbete gjordes runt fastigheten för att fuktsäkra grunden samt få regnvatten att rinna bort från huset. Nya brunnar installerades, nya trappor gjöts, ny belysning installerades och gjöts fast på innergården och ny asfalt anlades.

Omfattande fönsterrenovering påbörjades under hösten 2023 och planeras att slutföras under hösten 2024.

De mest utsatta fönstren har nu renoverats.

Fastighetens gasledning har inspekterats och huvudventilen har bytts ut.

På grund av stora arbeten för fastigheten så togs beslut om att höja avgifterna med 5%.

Medlemsinformation

23 medlemmar vid räkenskapsårets början.

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

1 medlem har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	955	925	1 002	759
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 818	80	236	- 777
Soliditet ¹ , %	78	86	86	85
Räntekänslighet	9	6		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	52		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	596	596		
Skuldsättning / kvm totalyta	4 516	3 053		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 224	3 531		
Energikostnad / kvm	278	237		
Sparande / kvm	-1 736	196		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 000 003	498 851	1 915 792	306 228	80 212	20 801 086
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				80 212	- 80 212	0
Årets resultat					- 1 817 524	- 1 817 524
Belopp vid årets utgång	18 000 003	498 851	1 915 792	386 440	- 1 817 524	18 983 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	386 440
Årets resultat	- 1 817 524
Totalt	- 1 431 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 867 876
Balanseras i ny räkning	436 792
Totalt	- 1 431 084

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	955 048	925 059
Övriga rörelseintäkter		59 038	54 996
Summa Rörelseintäkter		1 014 086	980 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 428 428	-602 996
Administration och förvaltning	4	-94 265	-89 819
Personalkostnader	5	-83 838	-55 552
Avskrivningar		-112 380	-112 380
Summa Rörelsekostnader		-2 718 911	-860 747
RÖRELSERESULTAT		-1 704 825	119 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 999	2 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 698	-41 931
Summa Finansiella poster		-112 699	-39 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 817 524	80 212
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 817 524	80 212
ÅRETS RESULTAT		-1 817 524	80 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

23 053 837

23 158 342

Inventarier, verktyg och installationer

7, 8

3 938

11 813

Summa materiella anläggningstillgångar

23 057 775

23 170 155

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

23 057 775

23 170 155

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

100

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 953

27 187

Kundfordringar

170 683

170 728

Summa kortfristiga fordringar

175 736

197 915

Kassa och bank

Kassa och bank

1 161 137

835 948

Summa kassa och bank

1 161 137

835 948

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 336 873

1 033 863

SUMMA TILLGÅNGAR

24 394 648

24 204 018

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 498 854	18 498 854
Fond för yttre underhåll		1 915 792	1 915 792
Summa bundet eget kapital		20 414 646	20 414 646
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		386 440	306 228
Årets resultat		-1 817 524	80 212
Summa fritt eget kapital		-1 431 084	386 440
SUMMA EGET KAPITAL		18 983 562	20 801 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 094 628	3 075 868
Skatteskulder		6 838	4 364
Övriga skulder		2 567	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 053	327 007
Summa kortfristiga skulder		5 411 086	3 407 239
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 411 086	3 407 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 394 648	24 208 325

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 704 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		112 380
Summa		-1 592 446
Erhållen ränta		10 999
Erlagd ränta		-123 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 705 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		22 179
Ökning av rörelseskulder		2 003 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		320 881
 Årets kassaflöde		 320 881
Likvida medel vid årets början		835 948
Likvida medel vid årets slut		1 161 137

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	160 år
Standardförbättringar	20 år
Säkerhetsdörrar	15 år
Stambyte	40 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2023	2022
	505 692	505 692

Hyresintäkter

Bostäder	68 775	66 723
Lokaler	338 820	312 000
Fastighetsskatt	11 760	10 160
Övriga hyresintäkter	30 000	30 000
	449 355	418 883

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	483
Övriga intäkter	1	1
	1	484

Totalt nettoomsättning	955 048	925 059
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	19 859	26 054
Uppvärmning	208 608	177 443
Vatten och avlopp	44 829	29 576
Sophämtning	22 200	19 626
	295 496	252 699

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	60 175	42 129
Fastighetsstäd	30 992	62 626
Trädgårdsskötsel	6 338	0
	97 505	104 755

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	61 830	49 658
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	14 213	8 614
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 362	39 102
	54 575	47 716

Reparationer

Reparationer	51 146	117 204
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	1 867 876	30 964
-----------	-----------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

2 428 428 **602 996**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 490	4 490
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	29 642	37 709
Extra ekonomisk förvaltning	656	604
	30 298	38 313

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	9 664
Bankkostnader	22 861	0
Övriga kostnader	36 616	37 353
	59 477	47 016

Totalt administration och förvaltning

94 265 **89 819**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	64 888	54 500
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	18 950	1 052
-------------------	--------	-------

Totalt personalkostnader

83 838 **55 552**

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	17 266 739	17 266 739
Anskaffningsvärde mark	7 188 570	7 188 570
Utgående anskaffningsvärden	24 455 309	24 455 309
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 296 967	- 1 192 462
Årets avskrivningar	- 104 505	- 104 505
Utgående avskrivningar	-1 401 472	-1 296 967
Utgående redovisat värde	23 053 837	23 158 342
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 554 000	11 554 000
Taxeringsvärde mark	18 022 000	18 022 000
	29 576 000	29 576 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 444 000	4 444 000
Summa:	4 444 000	4 444 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	69 125	69 125
Utgående anskaffningsvärden	69 125	69 125
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 57 312	- 49 437
Årets avskrivningar	- 7 875	- 7 875
Utgående avskrivningar	- 65 187	- 57 312
Utgående redovisat värde	3 938	11 813

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	24-01-28	4,892 %	4 435 000	0
Swedbank	23-03-28	3,492 %	0	2 102 217
Swedbank	23-01-28	2,68 %	0	896 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 435 000	2 998 217
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 435 000	-2 998 217
			0	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Claes Rosén

Nicklas Persson

Josefin Palmstedt

Maria Otto

Emelie Garton

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Carin Falk
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 16:31

SENT BY OWNER:
Jonathan • 13.05.2024 14:13

DOCUMENT ID:
rJeJy4FJXC

ENVELOPE ID:
HksyEY1X0-rJeJy4FJXC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Maria Isabelle Otto mariaottooo@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:48 13.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/06) IP: 94.234.100.177
JOSEFIN PALMSTEDT josefinpalmstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:03 13.05.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/28) IP: 78.66.250.25
EMELIE GARTON emelie.garton@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:04 13.05.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/22) IP: 212.181.183.254
NICKLAS PERSSON nicklasp@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 23:10 13.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/07) IP: 164.10.46.61
CLAES ROSÉN claesrosen@yahoo.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:44 14.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/16) IP: 217.210.189.95
CARIN FALK MC CORMAC carinmccormac@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:31 16.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/16) IP: 217.213.96.232

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2022

Organisationsnummer 769616-0246

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Konstgjutaren 2022 i Johanneshov för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

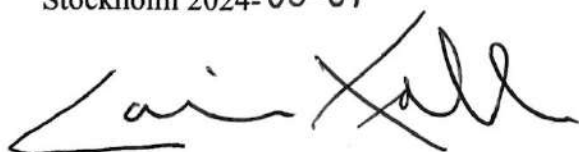
att resultat- och balansräkningen fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-07



Carin Falk

Av föreningen vald revisor