



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gjutaren i Lindås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gjutaren i Lindås med säte i Kalmar org.nr. 732400-0517 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Emmaboda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Emmabo 1:340		1958 och 1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	342
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1882
5	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2224

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 15 st 3 rok.

4 bostadsrättslägenheter ägs av föreningen i december 2023, 4 lägenheter hyrs yt.

Vg

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Matus	Ordförande	2020-06-10	
Svante Stegeman	Ledamot	2023-01-01	
Karl Roskvist	Ledamot	2017-05-22	2023-08-30
Jörgen Bäckström	Ledamot	2017-04-01	
Tarja Mäkinen	Ledamot	2017-04-01	
Jonny Torvaldsson	Ledamot	2023-08-30	
Marie Erlandsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-08-31	
Ann Edvardsson	Suppleant	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tarja Mäkinen, Svante Stegeman, Karl Roskvist samt suppleant Ann Edvardsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Svante Stegeman, Karl Roskvist, Jörgen Bäckström, Tarja Mäkinen och Jonny Torvaldsson.

Revisorer har varit: Jan Edvardsson med Mikael Eek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-17.

Föreningens medlemmar anordnade en grillkväll i augusti.

Upplysning vid förlust:

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 12 % fr o m 2024-01-01.

V6

Föreningen har ett negativt resultat i bokslut vilket till stor del beror på för liten höjning av årsavgifterna historiskt sett.

Föreningen har även ett negativt resultat i kassaflödet vilket kan förklaras med pengar som föreningen har lagt att renovera ett antal lägenheter.

Föreningen har stora projekt dom 5 närmsta åren enligt underhållsplan nämligen:

Takrenovering 2025, Fasadrenovering 2026, Byte till aluminiumfönster 2028 och Vatten och avlopp 2029 allt till en beräknad kostnad av 11000000 kr.

Dessa projekt kommer att finansieras med banklån varför ytterligare avgiftshöjningar kommer att ske dem närmsta åren hur mycket är svårt att beräkna i dagsläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Relining avloppsstam för lgh 16, 21 och 26 Bredband
2010	Relining två avloppsstammar lgh 19, 20, 24, 25, 29 och 30 Nybyggnad av 7 garage
2013	Ny torktumlare
2015	Ny tvättmaskin, centrifug samt luftfuktare. Målning av fönster och balkongpartier ut- och invändigt.
2016	Målning av golv i källarkorridorer och trapphus Målning av takplåtar över balkongpartier Byte av avloppsbrunn i tvättstuga Avtätning av köksluckor utvändigt Löpande underhåll och reparationer har under året utförts i normal omfattning.
2018	Energideklaration
2019	Asfaltering och breddning av gångväg Villagatan 5 Målning av trästaket och smidesstaket
2020	Byten av källardörrar i båda husen Målning av sophus
2021	Målning av väggar i källarkorridorer, tvättstuga samt i torkrum Nybyggnation av pergola

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Takrenovering
2026	Fasadrenovering
2028	Byte till aluminiumfönster och balkongdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	23	54	98	53	38
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	255	296	272	245	251
Årsavgifter, kr/kvm	717	682	669	669	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	70	96	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	640	731	698	684	673
Nettoomsättning, tkr	1 364	1 337	1 314	1 288	1 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	-146	-104	77	-31
Soliditet, %	71	70	68	78	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Vatten, värme och kabel-tv ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 000	0	0	55 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	700 464	0	164 043	864 508
S:a bundet eget kapital, kr	755 464	0	164 043	919 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	846 956	-146 440	-164 043	536 472
Årets resultat, kr	-146 440	146 440	-120 873	-120 873
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	700 516	0	-284 916	415 599
S:a eget kapital, kr	1 455 980	0	-120 873	1 335 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 957 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	700 515
Årets resultat, kr	-120 873
Reservation till underhållsfond, kr	-294 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 957
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	415 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	415 599

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

V6

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 363 668	1 297 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 374	40 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 424 042	1 337 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-898 020	-813 988
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 957	-207 205
Övriga externa kostnader	Not 6	-258 271	-166 188
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-217 532	-255 104
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-41 264	-41 264
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 545 044	-1 483 750
RÖRELSERESULTAT		-121 002	-146 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-114
SUMMA FINANSIELLA POSTER		129	-84
ÅRETS RESULTAT		-120 873	-146 440

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	900 420	921 884
Inventarier och installationer	Not 10	40 500	60 300
Summa materiella anläggningstillgångar		940 920	982 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		941 420	982 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		55 394	38 029
Kundfordringar		35 000	0
Avräkningskonto HSB		768 592	1 000 425
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 130	2 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 109	67 105
Summa kortfristiga fordringar		949 224	1 108 089
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		148	148
Summa kassa och bank		148	148
Summa omsättningstillgångar		949 372	1 108 237
SUMMA TILLGÅNGAR		1 890 792	2 090 921

v6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 000	55 000
Fond för yttre underhåll	864 508	700 465
Summa bundet eget kapital	919 508	755 465
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	536 472	846 956
Årets resultat	-120 873	-146 440
Summa fritt eget kapital	415 599	700 515
Summa eget kapital	1 335 107	1 455 980
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 14 223 386	243 362
Leverantörsskulder	80 912	113 757
Aktuell skatteskuld	Not 15 5 029	3 665
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 965	23 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 239 394	250 736
Summa kortfristiga skulder	555 685	634 941
Summa skulder	555 685	634 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 890 792	2 090 921

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-121 002	-146 356
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	41 264	41 264
	<u>-79 738</u>	<u>-105 092</u>
Erhållen ränta	129	30
Erlagd ränta	0	-114
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-79 609</u>	<u>-105 176</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 969	-13 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-79 256	-119 333
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-231 833</u>	<u>-238 486</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 833	-238 486
Likvida medel vid årets början	1 000 573	1 239 058
Likvida medel vid årets slut	768 740	1 000 573
	<u>-231 833</u>	<u>-238 486</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Vg

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

V6

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 348 572	1 284 360
Årsavgiftsbortfall bostäder	-207 480	-344 615
Hysesintäkt bostäder	168 402	318 394
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 600	64 800
Hysesintäkt övrigt	3 864	3 864
Konsumtionsavgift el	600	600
Avsatt till inre fond	-32 004	-32 004
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 878	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 236	786
	1 363 668	1 297 393
Vatten, värme och kabel-tv ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	24 374	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	36 000	40 000
	60 374	40 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 323	-32 169
El	-78 613	-112 889
Uppvärmning	-326 673	-298 447
Vatten	-161 817	-146 448
Renhållning	-76 303	-78 813
TV, bredband, iptelefoni	-58 516	-46 140
Serviceavtal	-3 219	0
Förvaltningskostnader	-44 924	-42 576
Försäkringar	-34 710	-26 619
Fastighetsskatt	-28 976	-28 976
Övriga driftskostnader	-8 946	-911
	-898 020	-813 988
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-79 957	-127 705
Underhåll övrigt	-50 000	-79 500
	-129 957	-207 205
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 150	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-98 451	-92 257
Kostnader överlåtelse och panter	-9 190	-2 416
Föreningsverksamhet	-1 545	-3 107
Kontorsutrustning och -material	-480	-2 425
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-570
Konsulter	-63 924	0
Förbrukningsinventarier	-700	-11 479
Medlemsavgifter HSB	-16 354	-15 032
Stämma och styrelse	-961	-774
Kundförluster m m	-51 516	-26 953
	-258 271	-166 188
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-22 600	-20 800
Löner för anställda	-103 336	-135 936
Vicevårdsarvode	-39 996	-39 996
Övriga arvoden	-1 500	0
Övriga personalkostnader	-10 830	-11 189
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-37 270	-45 183
	-217 532	-255 104
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-21 464	-21 464
Installationer och inventarier	-19 800	-19 800
	-41 264	-41 264

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 669 145	2 669 145
Ingående anskaffningsvärde mark	44 400	44 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 713 545	2 713 545

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 791 661	-1 770 197
Årets avskrivningar byggnader	-21 464	-21 464
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 813 125	-1 791 661

Utgående redovisat värde **900 420** **921 884**

Redovisade värden byggnader	856 020	877 484
Redovisade värden mark	44 400	44 400

Fastighetsbeteckning: Emmabo 1:340

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	6 800 000	1 882 000	8 682 000	8 682 000
Lokaler	1958	181 000	112 000	293 000	293 000
		6 981 000	1 994 000	8 975 000	8 975 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 069 000	1 069 000
varav i eget förvar	-1 069 000	-1 069 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	125 950	125 950
Utgående anskaffningsvärden	125 950	125 950

Ingående avskrivningar	-65 650	-45 850
Årets avskrivningar	-19 800	-19 800
Utgående avskrivningar	-85 450	-65 650

Utgående redovisat värde **40 500** **60 300**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

20 130

2 530

20 1302 530**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

37 427

34 996

Förutbetald kabel-TV och bredband

14 822

15 755

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 860

16 354

70 10967 105**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

243 362

219 842

Avsättning

32 004

32 004

Uttag

-51 980

-8 484

223 386243 362**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

3 665

3 665

Slutskatteskuld föregående år

1 364

0

5 0293 665**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

4 603

12 703

Arbetsgivaravgifter

2 362

10 718

6 96523 421**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

121 551

131 177

Upplupen revision

13 200

10 800

Förutbetalda årsavgifter och hyror

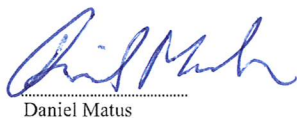
98 034

108 759

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 609

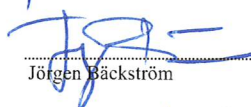
0

239 394250 736Lindås 3,4 2024

Daniel Matus



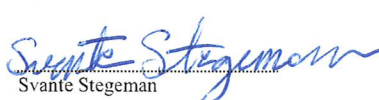
Jonny Torvaldsson



Jörgen Bäckström



Marie Erlandsson



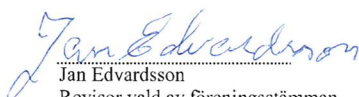
Svante Stegeman



Tarja Mäklén

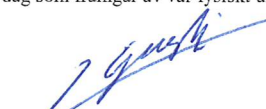
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår fysiskt underskrift

2024-04-04



Jan Edvardsson

Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutaren i Lindås, org.nr. 732400-0517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Lindås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

VG

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gjutaren i Lindås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

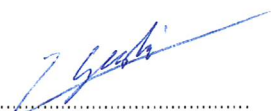
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Lindås den 4 / 4 2024


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Edvardsson
Av föreningen vald revisor