
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Gjutaren i Helsingborg
Org nr: 7696112221



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gjutaren i
Helsingborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott om 52 060 kr. Detta är något lägre än föregående år vilket främst beror på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 487% till 55%. Detta beror på villkorsändring av ett lån om 5,8 mkr under 2023, det anses då som en kortfristig skuld.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Gjutariet 14 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter. Fastighetens adress är Hjälmshultsgatan 10-12 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	11	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	1	
Totalt antal lägenheter	39	Varav en hyresrätt

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal p-platser	7

Total tomtarea 1 267 m²

Total bostadsarea 2 390 m²

Årets taxeringsvärde 55 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 139 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 714 tkr per år de närmsta 30 åren. Därför har detta också satts av till underhållsfonden för verksamhetsåret.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Målning källarutrymmen	2017
Installation säkerhetsdörrar	2018
Sophus och golvbrunn	2019
Målning av entréer	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torkrumsavfuktare/underhåll av tvättmaskiner	47 670
Utbyte passagesystem	50 625
Övrigt	7 023

Planerat underhåll	År
Byte DUC	2023
Cirkulationspumpar	2022
Rensning/injustering ventilation	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Ekstrand	Ordförande	2023
Elin Benjaminsson	Ledamot	2023
Josefin Ollermark	Ledamot	2023
Elisabeth Nydahl	Ledamot	Avgått den 2023-02-24
Björn Brunstorp	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson/KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % för bostadsrätter, 4% för hyresrätten samt 125 kr för p-plats från och med 2023-01-01.

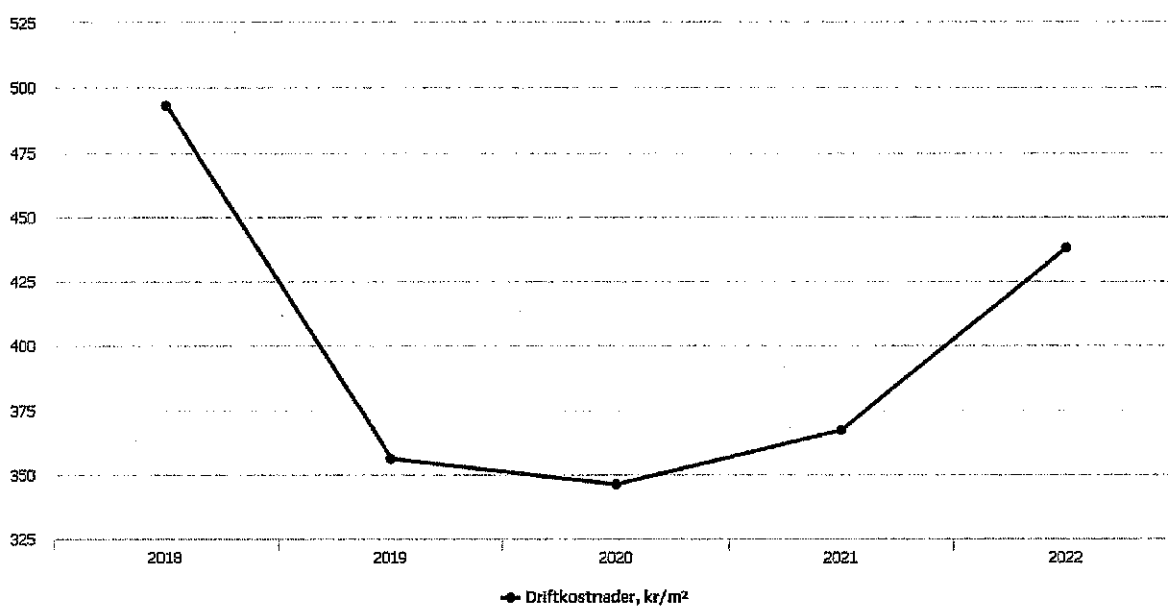
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 765	1 707	1 664	1 597	1 586
Årets resultat	52	194	113	79	-341
Resultat exklusive avskrivningar	321	464	382	349	-74
Soliditet %	64	64	63	63	63
Likviditet %	55	487	107	606	562
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	674	651	629	624
Driftkostnader, kr/m ²	438	367	346	356	493
Lån, kr/m ²	4 703	4 791	4 819	4 819	4 826



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 500 000	4 714 468	0	1 872 981	-4 065 007	194 422
Disposition enl. årsstämmobeslut					194 422	-194 422
Reservering underhållsfond				714 000	-714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 318	105 318	
Årets resultat						52 060
Vid årets slut	18 500 000	4 714 468	0	2 481 663	-4 479 267	52 060

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 870 585
Årets resultat	52 060
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 318
Summa	-4 427 207

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 427 207

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 764 726	1 706 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 629	19 961
Summa rörelseintäkter		1 787 355	1 726 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 045 857	-876 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 465	-175 434
Personalkostnader	Not 6	-95 214	-93 834
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 265	-269 265
Summa rörelsekostnader		-1 603 801	-1 415 299
Rörelseresultat		183 555	311 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 742	3 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 236	-121 322
Summa finansiella poster		-131 494	-118 273
Resultat efter finansiella poster		52 060	194 422
Årets resultat		52 060	194 422



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 943 493	29 212 759
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 943 493	29 212 759
Summa anläggningstillgångar		28 943 493	29 212 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	1
Övriga fordringar		12	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	117 367	115 980
Summa kortfristiga fordringar		117 382	115 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 281 313	3 154 475
Summa kassa och bank		3 281 313	3 154 475
Summa omsättningstillgångar		3 398 696	3 270 471
Summa tillgångar		32 342 189	32 483 230



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 712 841	22 712 841	
Fond för yttre underhåll	2 481 664	1 872 981	
Summa bundet eget kapital	25 194 505	24 585 822	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 479 267	-4 065 007	
Årets resultat	52 060	194 422	
Summa fritt eget kapital	-4 427 207	-3 870 585	
Summa eget kapital	20 767 297	20 715 237	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 364 000	11 096 000
Summa långfristiga skulder		5 364 000	11 096 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 876 000	354 000
Leverantörsskulder		110 108	114 242
Skatteskulder		6 118	5 216
Övriga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	218 664	198 533
Summa kortfristiga skulder		6 210 892	671 993
Summa eget kapital och skulder		32 342 189	32 483 230



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 666 284	1 609 872
Hyror, bostäder	71 352	69 612
Hyror, p-platser	27 300	27 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-210	0
Summa nettoomsättning	1 764 726	1 706 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	3 250	3 500
Övriga ersättningar	19 049	11 630
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter	331	4 828
Summa övriga rörelseintäkter	22 629	19 961

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-105 318	-11 775
Reparationer	-138 645	-70 236
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 241	-56 901
Försäkringspremier	-32 928	-31 683
Kabel- och digital-TV	-55 125	-51 877
Serviceavtal	-6 858	-5 670
Obligatoriska besiktningar	-6 261	-5 828
Snö- och halkbekämpning	-12 450	-9 454
Statuskontroll	-15 729	-18 953
Förbrukningsinventarier	-4 675	-12 682
Fordons- och maskinkostnader	0	-304
Vatten	-68 546	-71 938
Fastighetsel	-128 401	-93 472
Uppvärmning	-229 314	-248 575
Sophantering och återvinning	-47 064	-50 095
Förvaltningsarvode drift	-135 302	-137 322
Summa driftskostnader	-1 045 857	-876 766



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 548	-129 750
IT-kostnader	-5 435	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 750	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 420	-2 724
Kreditupplysningar	-404	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 113	-9 282
Kontorsmateriel	-3 280	-3 047
Telefon och porto	-8 497	-10 391
Bankkostnader	-2 670	-2 139
Övriga externa kostnader	-3 348	-6 977
Summa övriga externa kostnader	-193 465	-175 434

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-71 400
Sociala kostnader	-22 764	-22 434
Summa personalkostnader	-95 214	-93 834

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-257 089	-257 089
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 176	-12 176
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-269 265	-269 265



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 359 201	24 359 201
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	487 038	487 038
	32 122 363	32 122 363
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 122 363	32 122 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 765 550	-2 508 461
Standardförbättringar	-144 055	-131 879
	-2 909 605	-2 640 340
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-257 089	-257 089
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 176	-12 176
	-269 265	-269 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 178 870	-2 909 605
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 943 493	29 212 758
Varav		
Byggnader	21 336 562	21 593 651
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	330 808	342 983
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 400 000	53 400 000
Totalt taxeringsvärde	55 800 000	53 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 000 000</i>	<i>24 400 000</i>



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 821	32 928
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 940	61 940
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 614	13 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 992	7 818
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 367	115 980

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 031 097	1 020 793
Transaktionskonto	2 250 216	2 133 682
Summa kassa och bank	3 281 313	3 154 475

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	11 240 000	11 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 000	-354 000
Nästa års omsättning av lån	-5 810 000	
Långfristig skuld vid årets slut	5 364 000	11 096 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-06-30	5 810 000,00	0,00	0,00	5 810 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-06-30	3 315 000,00	0,00	34 000,00	3 281 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	2 325 000,00	0,00	176 000,00	2 149 000,00
Summa			11 450 000,00	0,00	210 000,00	11 240 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste därtill redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 5 810 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 620	4 999
Upplupna elkostnader	15 872	12 044
Upplupna värmekostnader	40 064	40 203
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 388	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 720	140 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 664	198 533

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 390 000	26 390 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Ekstrand

Elin Benjaminsson

Björn Brunstorp

Josefin Ollermark

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557489754980

Document

Årsredovisning slutlig 2022

Main document

21 pages

Initiated on 2023-03-27 14:04:13 CEST (+0200) by Linda Nestenborg (LN)

Finalised on 2023-04-04 11:28:15 CEST (+0200)

Initiator

Linda Nestenborg (LN)

Riksbyggen

linda.nestenborg@riksbyggen.se

Signing parties

Lennart Ekstrand (LE)

Identified by Swedish BankID as "Lennart Fredrik Andreas Ekstrand"

lennart.ekstrand@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Lennart Fredrik Andreas Ekstrand"

Signed 2023-03-27 14:41:41 CEST (+0200)

Elin Benjaminsson (EB)

Identified by Swedish BankID as "Elin Ulrika Ottilia Benjaminsson"

elinbenjaminsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Ulrika Ottilia Benjaminsson"

Signed 2023-04-04 10:03:55 CEST (+0200)

Josefin Ollermark (JO)

Identified by Swedish BankID as "JOSEFIN OLLERMARK"

josefinollermark@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOSEFIN OLLERMARK"

Signed 2023-03-27 21:03:50 CEST (+0200)

Björn Brunstorp (BB)

Identified by Swedish BankID as "BJÖRN BRUNSTORP"

Brunstorp@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN BRUNSTORP"

Signed 2023-03-27 14:34:55 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)



Verification

Transaction 09222115557489754980

*Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning
Jakobsson"*

per.jacobsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"*

Signed 2023-04-04 11:28:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.



För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren i Helsingborg, org. nr 769611-2221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren i Helsingborg för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren i Helsingborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den 2023-04-04

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

