

# Årsredovisning 2022

BRF GJUTFORMEN 2

716420-2926



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GJUTFORMEN 2

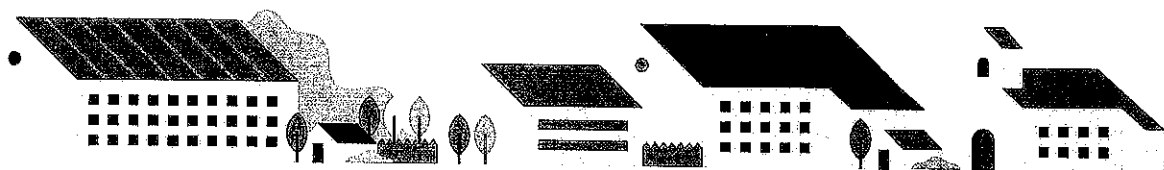
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-06-13.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gjutformen 2 på adressen Norr Mälarstrand 82/St Eriksgatan 1 i Stockholm. Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 699 kvm, 5 lokaler om 452 kvm samt i sitt garage 10 parkeringsplatser.

#### Styrelsens sammansättning

Jan-Olof Dahlén, ordförande

Christina Ekström

Dick Kling

Gustav Sundén

Ola Swahn

Roger Svensson

Jennifer Östberg t o m 3 maj 2022

Camilla Åkerman fr o m 4 maj 2022

#### Valberedning

Eva Frunk Lind och Anders Lundgren.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

### Revisorer

Anne Wiklund, Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden samt dessutom avhandlat flera frågeställningar via telefonkonferenser och e-mail.

### Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten Gjutformen 2 byggdes 1924. Föreningen förvärvade fastigheten från Stena Fastigheter den 6 april år 2006. Uppvärmning sker via bergvärme, vilket fungerar väl men drivs med elektriska pumpar.

Föreningen förbrukar c:a 220.000KWh per år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector via Söderberg & Partners.

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Nabo Stockholm AB.

### Lokaler

Fyra lokaler om sammanlagt 452 kvm hyrs ut till fyra hyresgäster.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Arvoden

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

#### *Ekonomi*

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning. Föreningens ekonomi är i balans kassaflödesmässigt. Föreningens bottenlån har under året amorterats med 1.000.000:- och är nu på 23.000.000:- med en rörlig ränta baserad på Stibor 90 dagar med ett påslag på 0,42 %. Vid ett högre ränteläge kan behov av avgiftshöjningar komma att aktualiseras.

#### Övriga uppgifter

Inga mer omfattande renoverings- eller reparationsarbeten har genomförts under året.

#### Inre och yttre miljö

Successivt har föreningens fastighet renoverats och snyggats till.

#### Förrådsutrymmen

Uthyrningen av extra förråd som föreningen disponerar har gått bra med mindre vakanser under kortare perioder.

#### Arbetsgrupper

Gårdsgruppen har genomfört en ytterligare uppsnygning av vår gård. Oavsett engagemang i styrelse eller arbetsgrupper är det viktigt att vi alla hjälps åt att hålla vår gemensamma miljö trevlig och i gott skick till så låga kostnader som möjligt. Ge gärna ett handtag om ni ser att det behövs!

### Underhålls och renoveringsplaner

Sedan föreningen förvärvade fastigheten har ett antal större renoveringar och underhållsåtgärder genomförts och vilka har dokumenterats i tidigare förvaltningsberättelser. T ex stambyte i den del av fastigheten mot entrén på St Eriksgatan 1 genomfördes 2009. Stamspolning i den del av fastigheten mot entrén på Norr Mälarstrand 82 genomfördes 2017. Det finns i nuläget inga tydliga indikationer på att fastigheten inte skulle vara i gott skick. Mot bakgrund av fastighetens ålder är det dock rimligt att anta att det kommer uppstå behov av t ex byten av de stammar som byttes på 1970-talet i den del av fastigheten, som vetter mot Norr Mälarstrand, samt att ha en beredskap för att det kan uppstå behov av mer eller mindre genomgripande renovering av det betongvalv som ligger mellan garaget och gården. Styrelsens strategi är att inte planlägga tidpunkterna för sådana åtgärder men att ha en ekonomisk beredskap för att genomföra dem när behov uppstår.

### Ventilation och rökanaler

Huset är gammalt och har många mystiska ventilationslösningar så en perfekt ventilation är ouppnåelig. Problemen har minskat något och kvarvarande problem hanteras där så är möjligt. En OVK-mätning har genomförts och de problem som upptäcktes beräknas bli åtgärdade 2023.

### Sophantering

Från och med 2023 kommer de boende att erbjudas möjlighet att sortera matavfall mm separat.

### Information

Föreningen har en hemsida med medlemsinformation och information om fastigheten [www.gjutformen2.se](http://www.gjutformen2.se). Sammanfattning från styrelsesammanträden liksom annan viktig information läggs ut här. Observera att meddelanden och information till medlemmar endast distribueras via e-mail. Det är därför viktigt att e-mailadresser hålls väl uppdaterade genom att styrelsen informeras vid ev ändringar.

### Tvister

Föreningen kallades till Hyresnämnden i jan 2022 i en tvist angående rätten till andrahandsuthyrning. Hyresnämnden beslöt att bostadsrättshavaren inte hade rätt att hyra ut lägenheten i andra hand.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 229 758	3 192 271	3 139 323	3 152 628
Resultat efter fin. poster	379 108	841 414	880 238	644 027
Soliditet, %	76	76	74	72
Yttre fond	339 576	169 788	206 138	197 371
Taxeringsvärde	214 898 000	164 788 000	164 788 000	164 788 000
Bostadsyta, kvm	3 699	3 699	3 699	3699
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592	592	592	592
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 218	6 488	7 029	7 570
Genomsnittlig skuldränta, %	0,72	0,33	0,75	0,78
Belåningsgrad, %	24,04	24,88	26,74	28,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	55 363 795	-	-	55 363 795
Upplåtelseavgifter	21 891 159	-	-	21 891 159
Fond, yttre underhåll	169 788	-	169 788	339 576
Balanserat resultat	-1 568 917	841 414	-169 788	-897 291
Årets resultat	841 414	-841 414	379 108	379 108
<b>Eget kapital</b>	<b>76 697 239</b>	<b>0</b>	<b>379 108</b>	<b>77 076 347</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-897 291
Årets resultat	379 108
Totalt	<u><b>-518 183</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	169 788
Att från yttre fond i anspråk ta	-69 455
Balanseras i ny räkning	-618 516
	<u><u><b>-518 183</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 229 758	3 192 271
Rörelseintäkter		2 695	1 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 232 453</b>	<b>3 193 873</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 631 530	-1 251 034
Övriga externa kostnader	7	-250 069	-213 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-805 020	-806 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 686 619</b>	<b>-2 270 960</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>545 834</b>	<b>922 912</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 512	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-169 238	-81 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 726</b>	<b>-81 498</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>379 108</b>	<b>841 414</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>379 108</b>	<b>841 414</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	95 687 517	96 445 065
Maskiner och inventarier	10	1 803 966	1 851 438
Pågående projekt		84 599	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 576 082</b>	<b>98 296 503</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 576 082</b>	<b>98 296 503</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 984	143 651
Övriga fordringar	11	129 303	125 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 236	135 714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>383 523</b>	<b>404 714</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 025 015	2 678 441
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 025 015</b>	<b>2 678 441</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 408 538</b>	<b>3 083 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 984 620</b>	<b>101 379 658</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 254 954	77 254 954
Fond för yttre underhåll		339 576	169 788
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 594 530</b>	<b>77 424 742</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-897 291	-1 568 917
Årets resultat		379 108	841 414
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-518 183</b>	<b>-727 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>77 076 347</b>	<b>76 697 239</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		179 840	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>179 840</b>	<b>50 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 000 000	24 000 000
Leverantörsskulder		117 100	156 918
Skatteskulder		-1 017	-2 497
Övriga kortfristiga skulder		31 406	35 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	580 944	442 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 728 433</b>	<b>24 632 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 984 620</b>	<b>101 379 658</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gjutformen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	2 %
Markanläggningar	34 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	788 277	765 198
Hysesintäkter, p-platser	225 850	224 850
Årsavgifter, bostäder	2 191 104	2 191 104
Övriga intäkter	27 222	12 721
<b>Summa</b>	<b>3 232 453</b>	<b>3 193 873</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	273 344	64 200
Fastighetsskötsel	0	3 406
Snöskottning	4 151	16 660
Trädgårdsarbete	0	6 847
Övrigt	0	34 762
<b>Summa</b>	<b>277 495</b>	<b>125 875</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1 294	13 878
Garage och p-platser	69 455	0
Reparationer	28 932	79 109
Ventilation	29 938	0
<b>Summa</b>	<b>129 619</b>	<b>92 987</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	652 022	523 549
Sophämtning	57 459	52 994
Vatten	77 666	71 476
<b>Summa</b>	<b>787 146</b>	<b>648 019</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	2 208	1 972
Fastighetsförsäkringar	128 026	121 135
Fastighetsskatt	138 221	134 781
Garage och p-platser	5 868	0
Kabel-TV	127 849	126 266
VA	35 098	0
<b>Summa</b>	<b>437 270</b>	<b>384 154</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Kameral förvaltning	83 780	81 488
Revisionsarvoden	32 931	11 975
Övriga förvaltningskostnader	133 358	119 571
<b>Summa</b>	<b>250 069</b>	<b>213 034</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 238	81 488
Övriga räntekostnader	0	10
<b>Summa</b>	<b>169 238</b>	<b>81 498</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>108 070 151</b>	<b>108 107 638</b>
Årets inköp	0	-37 487
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>108 070 151</b>	<b>108 070 151</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 625 086</b>	<b>-10 865 666</b>
Årets avskrivning	-757 548	-759 420
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 382 634</b>	<b>-11 625 086</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>95 687 517</b>	<b>96 445 065</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 671 120</i>	<i>55 671 120</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 576 000	45 700 000
Taxeringsvärde mark	159 322 000	119 088 000
<b>Summa</b>	<b>214 898 000</b>	<b>164 788 000</b>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 373 639	2 373 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>2 373 639</b>	<b>2 373 639</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-522 201	-474 729
Avskrivningar	-47 472	-47 472
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-569 673</b>	<b>-522 201</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>1 803 966</b>	<b>1 851 438</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	128 853	125 349
Övriga fordringar	450	0
Summa	<b>129 303</b>	<b>125 349</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	184	184
Försäkringspremier	43 629	40 770
Förvaltning	50 128	45 338
Kabel-TV	34 594	31 961
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 701	17 461
Summa	<b>151 236</b>	<b>135 714</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-30	2,49 %	23 000 000	24 000 000
<b>Summa</b>			<b>23 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

Varav kortfristig del 23 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
El	167 879	127 952
Förutbetalda avgifter/hyror	274 051	267 159
Utgiftsräntor	103 238	14 300
Vatten	14 392	11 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 885	8 686
<b>Summa</b>	<b>580 944</b>	<b>442 537</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 479 763	43 479 763
<b>Summa</b>	<b>43 479 763</b>	<b>43 479 763</b>

## Underskrifter

*Stadlida*, 15 - 3 - 2023

Ort och datum

*Jan Olof Dahlén*

Jan Olof Dahlén  
Ordförande

*Christina Ekström*

Christina Ekström

*Dick Kling*

Dick Kling

*Gustav Sundén*

Gustav Sundén

*Ola Swahn*

Ola Swahn

*Roger Svensson*

Roger Svensson

*Camilla Åkerman*

Camilla Åkerman

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ -- \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Wiklund  
Revisor