



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Gjutarmästaren i Järfälla



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769617-9881

Styrelsen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Org.nr: 769617-9881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gjutarmästaren i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769617-9881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 7:14	2007-12-12	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2539
24	p-platser	0
Totalt 58 objekt		2539

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok (64m²), 16 st 3 rok (81m²) och 2 st 4 rok (109,5 m²).

Gemensamma utrymmen

- 1 st. föreningslokal belägen i entréplan (inredd till styrelse-/övernattningsrum)
- 2 st. cykelrum
- 1 st. barnvagnsrum och rullstolsrum

Bilparkering

Föreningen disponerar 12 bilplatser som ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Järfälla Kallhäll 7:8 (Gjutaren 2). Dessa bilplatser har tillgång till motorvärmare. På kommunal mark på västra sidan om Kallhällsleden disponerar föreningen 12 bilplatser upplåtna med nyttjanderätt.

Servitut

På fastigheten finns ett förmånligt officialservitut för väg, vilket är bildat genom en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten Järfälla Kallhäll 7:8 (Gjutaren 2).



Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning

- Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Camilla Suneson.
- Den administrativa förvaltningen har enligt avtal skötts av HSB Stockholm
- Skötsel avseende mark och snöröjning har enligt avtal utförts av HSB Stockholm.

Miljöbyggnad Silver

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver som är ett certifieringssystem utformat för svenska förhållanden och där en byggnad bedöms med hänsyn till de tre områdena energi, inomhusmiljö och material.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Jonsson	Ordförande	2017-05-10
Ingrid Westin	Ledamot	2015-09-14
Barbro Eriksson	Ledamot	2022-04-28
Stig Häggbom	Ledamot	2017-05-10
Birgitta Lundkvist	Ledamot	2021-05-06
Camilla Suneson	Ledamot	2015-09-14
Sacha Ntunzimana	Ledamot	2021-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma 2023 är: Christer Jonsson, Ingrid Westin, Stig Häggbom, Birgitta Lundkvist och Herve Sacha Ntunzimana.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christer Jonsson, Ingrid Westin, Birgitta Lundkvist, Herve Sacha Ntunzimana.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018.

Revisorer har varit: Kasper Boge med Jane Segercrantz som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Eija Arveteg (sammankallande) och Anders Häll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts den 1 januari 2022 med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fusion

I maj fusionerades HSB Norra Storstockholm med HSB Stockholm, vilket bland annat har inneburit förändrade kontaktvägar och nya digitaliseringslösningar.

Ekonomi

- Under året har ett av föreningens lån omförhandlats, vilket innebar väsentligt höjd ränta. Nytt låneavtal har tecknats på 3 år.
- I augusti placerades 1 000 000 kr på ett konto hos HSB med en bunden ränta på 6 månader.
- Beslut att minska belysning i gemensamma utrymmen för att minska kostnaderna för elförbrukning
- Under året har en ny avgasare för värmesystemet inköpts.

Avgifter och hyror

- Styrelsen har beslutat att höja avgiften för lägenheterna för 2023 med 8 % samt höjning av avgifterna för el och varmvatten.
- Avgifterna för parkeringsplats är oförändrade 350 kr respektive 500 kr per månad (utan respektive med motorvärmare).

Styrelse-/övernattningsrum

Övernattningsrummet har under året varit uthyrt 16 nätter.

Överlåtelser

- Av föreningens 34 lägenheter har under året två (2) överlåtit genom försäljning.
- Genomsnittliga köpeskillingen vid försäljningen har varit 34.877 kr/kvm.
- Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Andrahandsupplåtelse

I oktober beviljade styrelsen upplåtelse av en lägenhet i andra hand på ett (1) år.

Brandskydd

Under året har ett serviceavtal tecknats som avser service av rökluckor i hisschakt samt i trapphus. Avtalet löper på 5 år.

Radonmätning

En radonmätning genomfördes i fem lägenheter under 2016, men nuvarande bestämmelser säger att minst 20 % av lägenheterna ska mätas, vilket motsvarar sju lägenheter. Därför har en kompletterande radonmätning av två lägenheter genomförts i januari med godkända nivåer.

Bergvärme och laddstolpar

Styrelsen har undersökt förutsättningar för både bergvärme och laddstolpar.

När det gäller bergvärme är fastighetens mark-/tomtyta för liten för att ge utrymme för att borra efter bergvärme.

Frågan om laddstolpar har varit aktuell vid ett flertal tillfällen och styrelsen har undersökt intresset bland de boende via enkäter, men har kunnat konstatera att det hittills inte varit någon efterfrågan av laddstolpar bland de boende. Styrelsen följer löpande frågan.

Störande fåglar

På grannfastighetens tak bygger fåglar bo och särskilt under våren och sommaren upplever boende att fåglarna är mycket irriterande. Under hösten har åtgärder vidtagits som förhoppningsvis minskar problemet.

Trädgårdsskötsel, skogsrojning

- Jord och gödsel har spridits ut i rabatterna både under våren och hösten.
- Sedan flera år har styrelsen uppvakttat Järfälla kommun om att röja i skogspartiet bakom fastigheten. Ännu har kommunen inte prioriterat denna åtgärd.

Styrelsens information till boende

- Under året har information till boende delgivits dem genom skriftligt informationsblad 10 gånger (både i brevlådor och via e-post).
- Information har även visats på den elektroniska informationstavlan i entréplanet.
 - Styrelsen har också tagit emot frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	280	331	370	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 930	9 240	9 506	9 742	9 961
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	162	130	84	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	515	464	395	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	790	774	774	759	744
Totala intäkter, kr/kvm	876	867	859	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 356	2 314	2 268	2 259	2 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	-716	-556	-525	-628	-665
Soliditet, %	76	76	75	75	75

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 370 000	0	0	78 370 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	367 560	0	93 175	460 735
S:a bundet eget kapital, kr	78 737 560	0	93 175	78 830 735
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 012 261	-556 424	-93 175	-4 661 860
Årets resultat, kr	-556 424	556 424	-716 191	-716 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 568 685	0	-809 366	-5 378 051
S:a eget kapital, kr	74 168 875	0	-716 191	73 452 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 93 175 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 661 860
Årets resultat, kr	-716 191
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 992
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 426 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 426 059

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

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

*

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 355 874	2 313 926
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 290 121	-1 187 868
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 378	-36 592
Planerat underhåll		-29 992	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 654	-66 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 396 072	-1 396 072
Summa rörelsekostnader		-2 870 216	-2 687 229
Rörelseresultat		-514 342	-373 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 560	2 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-205 409	-185 358
Summa finansiella poster		-201 849	-183 121
Årets resultat		-716 191	-556 424

* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	94 299 463	95 695 534
		<u>94 299 463</u>	<u>95 695 534</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94 299 463</u>	<u>95 695 534</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	761
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 222 386	2 341 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	104 888	50 921
		<u>1 327 274</u>	<u>2 393 003</u>
Kortfristiga placeringar	Not 9	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 10	1 258	1 258
Summa omsättningstillgångar		<u>2 328 532</u>	<u>2 394 261</u>
Summa tillgångar		<u>96 627 995</u>	<u>98 089 795</u>

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	78 370 000	78 370 000
Yttre underhållsfond	460 735	367 560
	<u>78 830 735</u>	<u>78 737 560</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 661 860	-4 012 261
Årets resultat	-716 191	-556 424
	<u>-5 378 052</u>	<u>-4 568 685</u>
Summa eget kapital	<u>73 452 683</u>	<u>74 168 875</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>15 102 700</u>	<u>15 754 000</u>
	15 102 700	15 754 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 571 000	7 707 200
Leverantörsskulder	87 675	87 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>413 936</u>	<u>372 473</u>
	8 072 611	8 166 921
Summa skulder	23 175 311	23 920 921
Summa eget kapital och skulder	<u>96 627 995</u>	<u>98 089 795</u>

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-716 191	-556 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396 072	1 396 072
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>679 880</u>	<u>839 647</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 207	-11 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	41 891	12 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>668 565</u>	<u>841 305</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-787 500	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-787 500</u>	<u>-675 000</u>
Årets kassaflöde	-118 935	166 305
Likvida medel vid årets början	2 342 579	2 176 274
Likvida medel vid årets slut	2 223 644	2 342 579

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Brf Gjutarmästaren berörs inte av denna skatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 7 518 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppsjuten skatteskuld på 1 654 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Ändrade redovisningsprinciper

När den Ekonomiska planen upprättades innan fastigheten började byggas, gällde andra redovisningsprinciper avseende avskrivningsregler. Då var det tillåtet med progressiva avskrivningar, vilka var mycket låga i början för att sedan höjas successivt. Men den 1 januari 2014 ändrades dessa redovisningsprinciper och progressiva avskrivningar förbjöds.

Nya, mycket högre avskrivningar, påverkar därför det underskott som föreningen redovisar varje år.

Nu gäller redovisningsprinciper enligt regelverket K3 där byggnaden delas upp i komponenter som skrivs av enligt separata planer med olika nyttjandeperioder.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 004 840	1 965 528
Individuell mätning el	102 265	81 331
Individuell mätning vatten	33 845	32 986
Hyror	122 400	128 650
Bredband	83 232	83 232
Övriga intäkter	9 292	22 199
Bruttoomsättning	<u>2 355 874</u>	<u>2 313 926</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 810	287 685
Reparationer	99 986	81 943
El	314 744	211 118
Uppvärmning	162 347	171 543
Vatten	71 578	62 114
Sophämtning	40 075	51 864
Fastighetsförsäkring	44 604	41 040
Kabel-TV och bredband	93 091	93 091
Förvaltningsarvoden	159 213	148 305
Övriga driftkostnader	4 673	15 572
	<u>1 290 121</u>	<u>1 164 276</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	31 764	23 592
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 446	337
Administrationskostnader	9 980	10 143
Extern revision	10 913	10 837
Medlemsavgifter	15 275	15 275
	<u>80 378</u>	<u>60 184</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	56 500	49 200
Revisionsarvode	2 200	2 000
Övriga arvoden	2 200	1 998
Sociala avgifter	12 754	11 000
Övriga personalkostnader	0	2 500
	<u>73 654</u>	<u>66 698</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 263	2 205
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 236	0
Övriga ränteintäkter	61	32
	<u>3 560</u>	<u>2 237</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	204 955	184 958
Övriga räntekostnader	454	400
	<u>205 409</u>	<u>185 358</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	93 801 000	93 801 000			
Anskaffningsvärde mark	10 969 000	10 969 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 770 000	104 770 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-9 074 466	-7 678 394			
Årets avskrivningar	-1 396 072	-1 396 072			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 470 537	-9 074 466			
Utgående bokfört värde	94 299 463	95 695 534			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	35 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	9 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	62 600 000	44 400 000			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	102 652	50 921			
Upplupna intäkter	2 236	0			
	104 888	50 921			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0			
	1 000 000	0			
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	1 258	1 258			
	1 258	1 258			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32755070	3,58%	2025-09-10	6 919 700	150 000
Stadshypotek AB	441852	0,66%	2023-07-30	7 121 000	300 000
Stadshypotek AB	500108	0,52%	2024-09-01	8 633 000	300 000
				22 673 700	750 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 923 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 102 700
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 400 000	26 400 000

HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	7 571 000	7 707 200
	7 571 000	7 707 200
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 658	8 162
Förutbetalda hyror och avgifter	207 977	192 642
Övriga upplupna kostnader	198 301	171 669
	413 936	372 473

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Barbro Eriksson

Birgitta Lundkvist

Camilla Suneson

Christer Jonsson

Sacha Ntunzimana

Ingrid Westin

Stig Häggbom

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Kasper Boge
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla, org.nr. 769617-9881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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 Gjutarmästaren i Järfälla för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kasper Boge
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 11:16:02



STIG SVANTE HÄGGBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:47:40



HERVE SACHA NTUNZIMANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 18:43:49



BIRGITTA LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:15:58



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 13:13:17



INGRID WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 13:17:30



BARBRO ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 15:47:14



KASPER BOGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:19:15



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:01:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gjutarmästaren i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KASPER BOGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:18:21



KURT ERIK DAVIDSSON

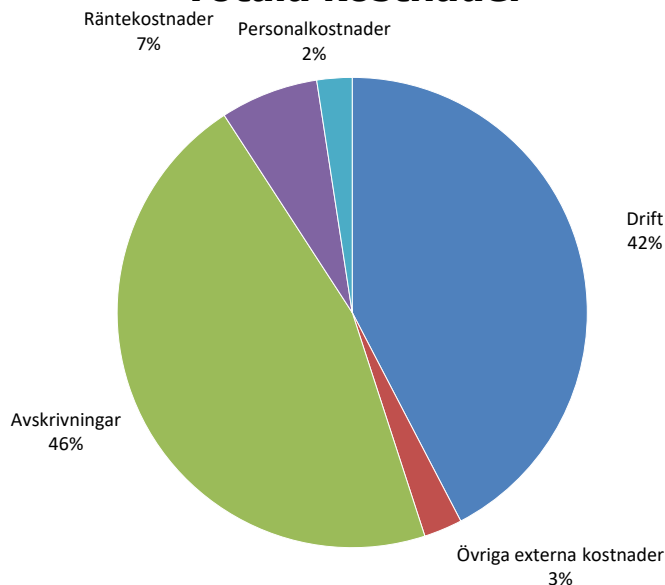
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:02:33

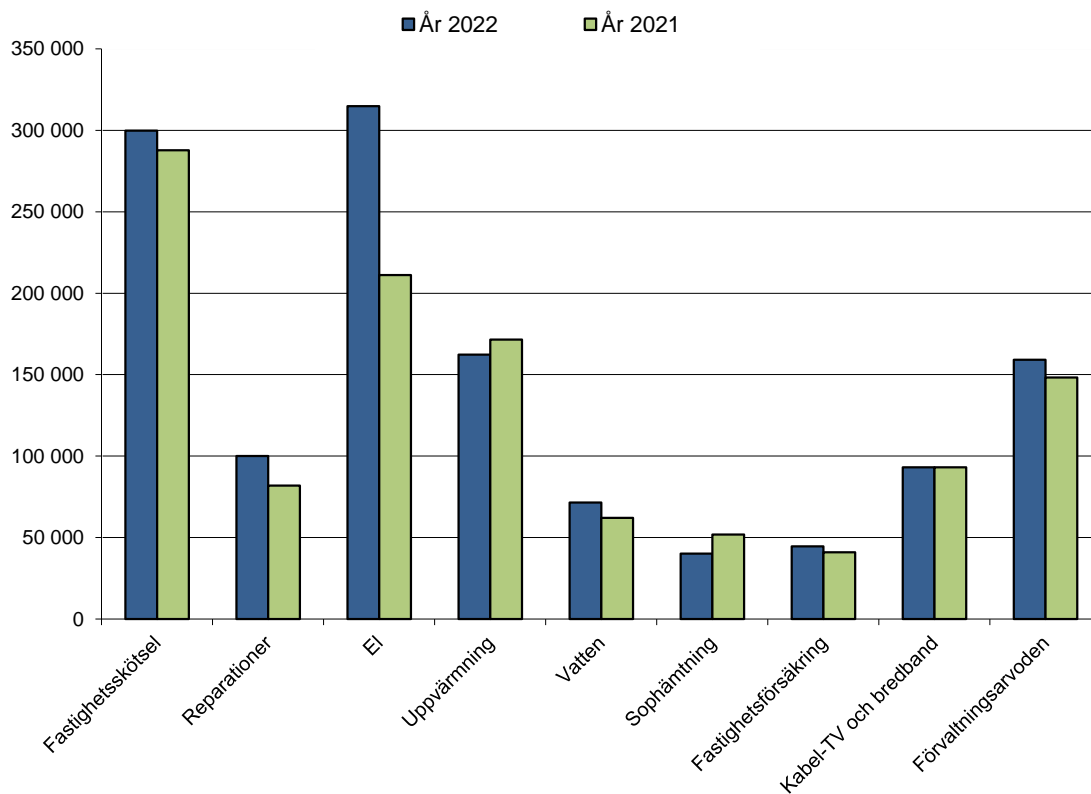


HSB Brf Gjutarmästaren i järfälla

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 star något i årsredovisningen.