

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

Styrelsen

Andreas Hjulström	Ordförande	
Vesna Bugarin	Ledamot	Omval
Susanne Laila Mari Lander	Ledamot	
Johanna Maria Lundqvist	Ledamot	
Maria Josefine Åkerlund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Vesna Bugarin och Susanne Laila Mari Lander.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Sverige AB
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå AB

Valberedning

Inger Andersson
Birgitta Johansson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-25. Stämman försenad pga försenat bokslut.
Extra föreningsstämma hölls 2022-02-27. Extra stämman med anledning: Kärlskåp och staket.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nätverket 3	2017	Eskilstuna
Nätverket 1	2017	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

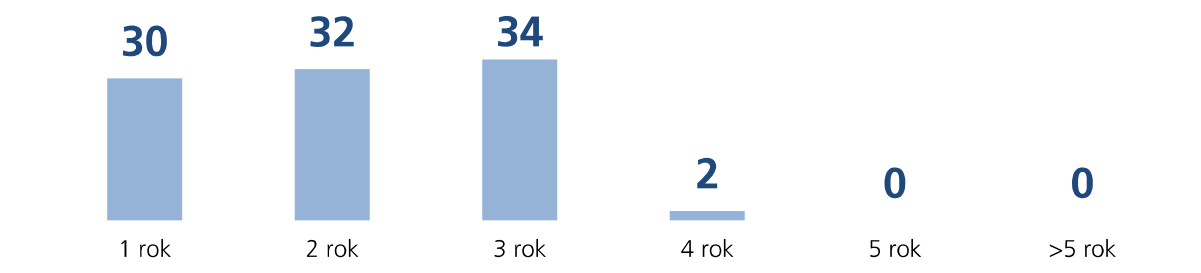
Fastigheterna bebyggdes 2017 - 2018 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 960 m², varav 4 960 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Nät och elhandel	Eskilstuna Energi & Miljö
Fjärrvärme	Eskilstuna Energi & Miljö
Avfall och återvinning	Eskilstuna Energi & Miljö
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi & Miljö
Fastighetsskötsel (inkl jour och felanmälan) och trappstäd	Mark Fastighet Mälardalen AB
Individuell mätning - EL och Vatten	Infometric AB
Premium Garantiserviceavtal - Hiss	KONE AB
Parkeringsplatser garage	Heimstaden
Media (bredband/telefoni/TV)	Telia Sverige AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Bevakningssystem	Securitas
Systematiskt brandskydd	Presto
Trappstädning	Hjälpreda Städ
Snöröjning	Mark Fastighet Mälardalen AB
Auktoriserad revisor	RSM Sverige AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Under 2022 har ett lån lagts om och bundits i 3 år med ränta 1,71% samt att en extra amortering gjorts med 1.1 miljoner på detta lån.

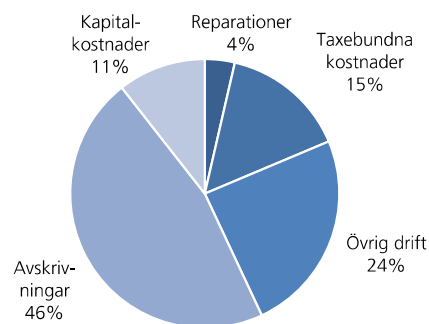
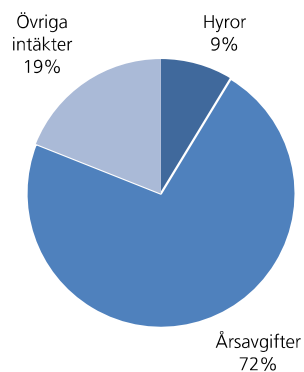
2023 ska ett lån på drygt 10 miljoner förhandlas om. Nuvarande ränta är 0,65%. Med tanke på omvärldsläget är det troligt att räntesatsen höjs vilket kan komma att påverka månadsavgiften under 2023 förutom den höjning som redan har gjorts.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 194 741	1 021 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 323 934	4 320 202
Finansiella intäkter	4 001	278
Minskning kortfristiga fordringar	0	290 850
Ökning av kortfristiga skulder	340 249	265 053
	4 668 183	4 876 384
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 941 962	2 589 109
Finansiella kostnader	711 788	730 027
Ökning av kortfristiga fordringar	81 744	0
Minskning av långfristiga skulder	1 475 604	384 152
	5 211 098	3 703 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 651 826	2 194 741
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-542 915	1 173 096

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3-års besiktningen utförd.

Soprummen vid båda fastigheterna har gjorts om till cykelrum och förråd för föreningens trädgårdsverktyg. Kärlekskåp för källsortering har monterats vid respektive fastighet. Staket har byggts för att avgränsa mot hyresfastigheten. Markarbete på innegården har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	627	660	658
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 566	12 863	12 941	13 018
Elkostnad/m ² totalyta	65	51	65	67
Värmekostnad/m ² totalyta	81	79	81	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	44	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	147	180	184
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 458	-2 131	-2 292	-304
Nettoomsättning (tkr)	4 214	4 209	4 146	4 024

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 960 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	145 764 000	0	0	145 764 000
Upplåtelseavgifter	16 775 000	0	0	16 775 000
Fond för yttre underhåll	859 760	115 760	0	744 000
S:a bundet eget kapital	163 398 760	115 760	0	163 283 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 586 413	-115 760	-2 130 932	-3 339 721
Årets resultat	-2 458 093	-2 458 093	2 130 932	-2 130 932
S:a ansamlad förlust	-8 044 506	-2 573 853	0	-5 470 653
S:a eget kapital	155 354 254	-2 458 093	0	157 812 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 458 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 470 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 760
summa balanserat resultat	-8 044 506

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

37 739
-8 006 767

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 213 893	4 208 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 041	111 699
Summa rörelseintäkter		4 323 934	4 320 202

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 572 299	-1 958 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 860	-494 366
Personalkostnader	Not 6	-144 803	-136 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 132 277	-3 132 277
Summa rörelsekostnader		-6 074 239	-5 721 386

RÖRELSERESULTAT

-1 750 305 **-1 401 184**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 001	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 788	-730 027
Summa finansiella poster		-707 787	-729 748

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 458 093 **-2 130 932**

ÅRETS RESULTAT

-2 458 093 **-2 130 932**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	216 999 099	220 131 376
Summa materiella anläggningstillgångar	216 999 099	220 131 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	216 999 099	220 131 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 633	7 307
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 600 775	2 086 692
Summa kortfristiga fordringar	1 634 408	2 093 999
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	107 422	109 002
Summa kassa och bank	107 422	109 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 741 829	2 203 000
SUMMA TILLGÅNGAR	218 740 929	222 334 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 539 000	162 539 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	859 760	744 000
Summa bundet eget kapital		163 398 760	163 283 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 586 413	-3 339 721
Årets resultat		-2 458 093	-2 130 932
Summa ansamlad förlust		-8 044 506	-5 470 653
SUMMA EGET KAPITAL		155 354 254	157 812 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	52 031 304	45 418 192
Summa långfristiga skulder		52 031 304	45 418 192
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 295 436	18 384 152
Leverantörsskulder		542 818	183 547
Övriga skulder		116 926	118 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	400 190	417 633
Summa kortfristiga skulder		11 355 370	19 103 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 740 929	222 334 376

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader / balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 126 710	3 110 280
	Hyror garage	375 227	373 000
	Bredbandsintäkter	269 304	265 640
	Vattenintäkter moms	11 356	0
	Kallvattenintäkter	53 530	59 069
	Varmvattenintäkter	89 363	104 930
	Elintäkter moms	244 804	275 839
	Överlåtelse/pantsättning	31 878	0
	Avgift andrahandsuthyrning	11 667	19 766
	Öresutjämning	54	-21
		4 213 893	4 208 503
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	2 325
	Övriga intäkter	110 041	109 374
		110 041	111 699

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 856	73 450
	Fastighetsskötsel beställning	11 357	7 885
	Fastighetsskötsel gård beställning	70 659	0
	Snöröjning/sandning	48 819	24 260
	Städning entreprenad	50 060	42 641
	Städning enligt beställning	437	1 561
	Mattvätt/Hyrmattor	54 962	48 680
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 688
	Bevakning	26 734	57 755
	Gemensamma utrymmen	9 918	9 898
	Garage/parkering	359 380	432 256
	Sophantering	8 667	0
	Gård	17 555	16 646
	Serviceavtal	85 590	2 144
	Förbrukningsmateriel	110 193	65 913
	Teleport/hissanläggning	5 460	0
	Brandskydd	12 747	50 660
	Fordon	14 031	0
		948 425	875 437
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	168 125	20 429
	Brf Lägenheter	0	17 531
	Gemensamma utrymmen	0	4 231
	Sophantering/återvinning	13 358	0
	Entré/trapphus	6 138	0
	Lås	9 049	-3 561
	Installationer	0	37 161
	Ventilation	0	15 752
	Elinstallationer	8 611	3 565
	Hiss	0	3 024
	Garage/parkering	35 938	0
	Vattenskada	0	1 506
		241 219	99 638
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 250	0
	Installationer	6 489	0
		37 739	0
	Taxebundna kostnader		
	El	320 221	254 053
	Värme	401 973	390 278
	Vatten	160 507	157 665
	Sophämtning/renhållning	134 679	131 146
		1 017 380	933 142
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 872	50 115
	Bredband	274 663	0
		327 535	50 115
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 572 299	1 958 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 555	0
	Medlemsinformation	0	2 125
	Tele- och datakommunikation	8 387	285 966
	Inkassering avgift/hyra	10 205	1 482
	Hysesförluster	361	0
	Revisionsarvode extern revisor	40 797	35 788
	Föreningskostnader	2 755	1 754
	Styrelseomkostnader	4 568	274
	Fritids- och trivselkostnader	600	7 113
	Studieverksamhet	0	1 917
	Förvaltningsarvode	83 643	74 495
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 350
	Administration	47 533	57 338
	Korttidsinventarier	0	3 753
	Konsultarvode	11 456	12 321
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 000	7 690
		224 860	494 366
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 400	97 196
	Löner	0	12 077
	Sociala kostnader	27 403	27 138
		144 803	136 411
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	736 800	736 800
	Yttertak K3	153 500	153 500
	Fasader/balkonger K3	184 200	184 200
	Fönster/dörrar och portar K3	122 800	122 800
	Stomkomplettering förening K3	294 720	294 720
	Stomkomplettering medlem K3	552 600	552 600
	Stamledningar VA K3	184 200	184 200
	Värmesystem K3	221 040	221 040
	Luftbehandlingssystem K3	245 600	245 600
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	184 200	184 200
	Hissar K3	105 257	105 257
	Utemiljö allmänt K3	147 360	147 360
		3 132 277	3 132 277

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	227 179 000	227 179 000
	Utgående anskaffningsvärde	227 179 000	227 179 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 047 624	-3 915 347
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 132 277	-3 132 277
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 179 901	-7 047 624
	Planenligt restvärde vid årets slut	216 999 099	220 131 376
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 979 000	42 979 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	14 000 000
		108 400 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 400 000	74 000 000
		108 400 000	74 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	41 208	952
	Momsavräkning	15 162	0
	Klientmedel hos SBC	1 540 630	1 686 605
	Räntekonto hos SBC	3 775	399 134
		1 600 775	2 086 692
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	744 000	496 000
	Reservering enligt stadgar	115 760	248 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	859 760	744 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,650 %	10 095 600	10 310 400	2023-05-09
SBAB	0,550 %	18 000 000	18 000 000	2024-01-10
SBAB	1,710 %	16 908 548	17 491 944	2025-02-12
SBAB	1,730 %	17 322 592	18 000 000	2024-01-12
Summa skulder till kreditinstitut		62 326 740	63 802 344	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 295 436	-18 384 152	
		52 031 304	45 418 192	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 948 720 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	64 740 000	64 740 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter och hyror	400 190	417 633
	400 190	417 633

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi följer underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna den / 2023

Andreas Hjulström
Ordförande

Vesna Bugarin
Ledamot

Susanne Laila Mari Lander
Ledamot

Johanna Maria Lundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
RSM

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna, org.nr 769634-7215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se