

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjutaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTAREN 2	1988	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 8 942 kvm och 11 lokaler om 2 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 11910 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Lidholm	Ordförande
Håkan Holgersson	Styrelseledamot
Margareta Jansson	Styrelseledamot
Stefan Cronqvist	Styrelseledamot
Susanne Sjöblom	Styrelseledamot
Gunnar Sundqvist	Styrelsesuppleant
Ellinor Videfors	Styrelsesuppleant

Valberedning

Bengt Norling
Christina Åkerstedt
Sten Lundberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två(2) av ledamöterna tillsammans.

Revisorer

Karin Hammarberg	Auktoriserad revisor	Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Bengt Norling	Internrevisor	
Leif Gratner	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av armatur i trappuppgångar och hissar
Nödtelefoner i hissar digitalt uppkopplade
- 2023 ● Reparation av stödmur
Underhåll av tak
- 2022 ● Underhåll av trädgård
- 2021 ● Byte av gårdsbelysning
Installation av skalskydd i portar
Byte av takfönster
- 2018-2019 ● Underhåll av betonggolv i garagen
- 2016 ● Modernisering av hissar
Spolning av avloppsledningar i mark
- 2014 ● Installation av nya ventilationsaggregat i alla lägenheter

Planerade underhåll

- 2025 ● Underhåll av tak
- 2026 ● Stuprör och hängrännor
Underhåll av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsnät	Telia AB
Garageportar	Hörmann Svenska AB
Hisservice	Hissgruppen AB
Teknisk förvaltning	Sweax AB
Trappstädning	Sweax AB
Trädgårdsskötsel	Irisro Trädgård AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gjutaren ga:2, med en andel på 75%.

Samfälligheten förvaltar gemensam väg..

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att föreningens ekonomi är god. Via årsavgifterna ska föreningens medlemmar finansiera underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för beräkningar av årsavgiften. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen, men samtidigt ha ett sparande för framtida underhåll. Resultatet kan variera över åren beroende på olika underhållsåtgärder. Förändringar av föreningens likviditet kan utläsas i årsredovisningen under avsnittet "Förändring likvida medel".

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Se noten "Fond för yttre underhåll".
- Styrelsen upprättar en flerårsbudget för att planera årsavgifterna över flera år.
- Lokaler om ca. 800 kvm hyrs ut till bl.a. förskola, kontor och tandläkarmottagning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Driftskostnader för vatten och fjärrvärme har ökat.

Ett större förbättrings- och ombyggnadsarbete av föreningens båda garage har påbörjats.

Amortering av lån har skett med 600 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

I samband med att föreningens femåriga bredbandsavtal med Telia går ut våren 2025 så har ett nytt sexårsavtal tecknats med Telia. Hastigheten i det nya bredbandsnätet ökar från 100Mbit/sek till 1.000 Mbit/sek. Nya routrar och TV-boxar ingår även i avtalet.

Övriga uppgifter

Lägenhetsregistret som tidigare administrerats av föreningen har överförts till SBC som är föreningens ekonomiska förvaltare.

Tre stycken hjärtstartare har installerats i portentréer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 493 729	7 386 528	6 808 921	7 148 528
Resultat efter fin. poster	-241 081	-1 522 632	154 423	151 000
Soliditet (%)	45	46	47	46
Yttre fond	8 553 386	9 201 576	8 772 053	9 001 189
Taxeringsvärde	155 609 000	155 609 000	155 609 000	131 409 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	634	589	637
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	75,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 803	4 870	4 954	5 088
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 606	3 657	3 720	3 820
Sparande per kvm totalyta, kr	152	112	223	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	30	37	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	66	62	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	64	60	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	160	159	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	3,24	-	-
Räntekänslighet (%)	6,44	7,68	8,41	7,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Verksamheten 2024 visar ett underskott beroende på ökade driftskostnader bl.a. vatten och fjärrvärme. Detta har finansierats med egna medel. För att säkra framtida ekonomiska åtaganden så höjs årsavgifterna 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 766 000	-	-	23 766 000
Fond, yttre underhåll	9 201 576	-1 115 017	-466 827	8 553 386
Balanserat resultat	6 857 042	-407 615	-466 827	5 982 600
Årets resultat	-1 522 632	1 522 632	-241 081	-241 081
Eget kapital	38 301 986	0	-241 081	38 060 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 449 427
Årets resultat	-241 081
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-466 827
Totalt	5 741 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	294 776
Balanseras i ny räkning	6 036 295

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 493 729	7 386 528
Övriga rörelseintäkter	3	200	85 548
Summa rörelseintäkter		8 493 929	7 472 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 822 591	-5 268 037
Övriga externa kostnader	9	-313 384	-377 178
Personalkostnader	10	-189 714	-203 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 751 238	-1 744 380
Summa rörelsekostnader		-7 076 927	-7 592 653
RÖRELSERESULTAT		1 417 001	-120 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 830	19 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 681 913	-1 421 474
Summa finansiella poster		-1 658 083	-1 402 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 081	-1 522 632
ÅRETS RESULTAT		-241 081	-1 522 632

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	79 226 617	80 962 309
Maskiner och inventarier	13	121 044	68 029
Pågående projekt		1 743 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 091 411	81 030 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 094 911	81 033 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 309	17 575
Övriga fordringar	16	2 972 003	2 155 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	144 068	0
Summa kortfristiga fordringar		3 154 380	2 172 686
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 925	17 725
Summa kassa och bank		17 925	17 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 172 305	2 190 412
SUMMA TILLGÅNGAR		84 267 217	83 224 250

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 766 000	23 766 000
Fond för yttre underhåll		8 553 386	9 201 576
Summa bundet eget kapital		32 319 386	32 967 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 982 600	6 857 042
Årets resultat		-241 081	-1 522 632
Summa fritt eget kapital		5 741 519	5 334 410
SUMMA EGET KAPITAL		38 060 905	38 301 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	27 050 000	25 300 000
Summa långfristiga skulder		27 050 000	25 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 900 000	18 250 000
Leverantörsskulder		2 059 038	498 830
Övriga kortfristiga skulder		16 442	8 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 180 832	864 947
Summa kortfristiga skulder		19 156 312	19 622 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 267 217	83 224 250

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 417 001

-120 577

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

1 751 238

1 744 380

3 168 239

1 623 803

Erhållen ränta

23 830

19 419

Erlagd ränta

-1 681 913

-1 425 495

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 510 157

217 727

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-394 438

25 480

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

1 884 048

150 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 999 767

393 724

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-1 812 311

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 812 311

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-600 000

-750 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-600 000

-750 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

587 456

-356 276

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2 131 599

2 487 875

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

2 719 054

2 131 599

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjutaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Maskiner och inventarier	20 år
Byggnad	67 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 666 228	5 668 704
Hysesintäkter lokaler	732 214	684 591
Hysesintäkter lokaler, moms	214 080	210 915
Hysesintäkter garage	538 142	476 426
Hysesintäkter p-plats	224 964	206 552
Hysesintäkter p-plats, moms	4 680	5 488
Hysesintäkter förråd	64 920	52 312
Hysesintäkter förråd, moms	9 489	11 000
Hyror reklamplats/antennplats	3 908	3 669
Hyror carport	13 620	11 844
Intäkt bredband/kabeltv	999	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 812	0
Påminnelseavgift	840	480
Dröjsmålsränta	54	487
Pantsättningsavgift	5 157	4 178
Överlåtelseavgift	8 478	12 815
Administrativ avgift	2 646	0
Andrahandsuthyrning	500	0
Vidarefakturerade kostnader	0	33 517
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	3 549
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	8 493 729	7 386 528

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	82 907
Övriga intäkter	200	2 641
Summa	200	85 548

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	70 840	79 352
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 847	5 611
Fastighetsskötsel gård enl avtal	313 441	302 298
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	72 588	9 325
Larm och bevakning	0	7 466
Städning enligt avtal	204 287	207 675
Besiktningar	15 588	0
Hissbesiktning	9 996	13 899
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	99 738
Brandskydd	1 896	0
Gårdkostnader	43 544	11 740
Gemensamma utrymmen	16 641	2 521
Sophantering	5 040	0
Garage/parkering	19 873	0
Snöröjning/sandning	182 179	202 911
Serviceavtal	33 015	43 238
Förbrukningsmaterial	5 297	56 605
Summa	1 020 071	1 042 379

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	21 327	3 953
Sophantering/återvinning	15 117	0
Dörrar och lås/porttele	1 412	20 084
VVS	22 330	2 254
Ventilation	213 351	152 301
Elinstallationer	14 821	8 700
Hissar	37 725	13 090
Fasader	0	986
Fönster	8 719	0
Mark/gård/utemiljö	7 994	136 247
Garage/parkering	37 008	19 928
Vattenskada	0	33 518
Summa	379 804	391 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	217 769	0
Hiss	77 007	0
Tak	0	1 016 084
Lekutrustning	0	3 946
Garage/parkering	0	94 987
Summa	294 776	1 115 017

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	330 507	357 818
Uppvärmning	1 070 429	788 470
Vatten	962 463	756 436
Sophämtning/renhållning	149 664	80 068
Grovsopor	0	8 848
Summa	2 513 063	1 991 640

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	108 032	148 663
Bredband	241 015	317 465
Fastighetsskatt	265 830	261 812
Summa	614 877	727 940

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 869	3 712
Tele- och datakommunikation	27 058	31 182
Inkassokostnader	3 883	1 099
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	13 278
Revisionsarvoden extern revisor	18 820	14 983
Styrelseomkostnader	5 155	1 595
Föreningskostnader	31 747	33 533
Förvaltningsarvode enl avtal	129 602	124 881
Överlåtelsekostnad	12 010	-40
Pantsättningskostnad	7 724	0
Administration	7 775	5 282
Konsultkostnader	67 740	139 545
Bostadsrätterna Sverige	0	8 130
Summa	313 384	377 178

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	156 635	172 391
Löner till kollektivanst	6 300	12 291
Lön - fastighetsskötare	2 900	1 000
Revisionsarvode arvoderad	0	1 100
Övriga arvoden	0	4 400
Arbetsgivaravgifter	23 879	11 875
Summa	189 714	203 057

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 681 913	1 421 345
Dröjsmålsränta	0	32
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	97
Summa	1 681 913	1 421 474

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 239 164	124 239 164
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 239 164	124 239 164
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 476 855	-36 741 163
Årets avskrivning	-1 735 692	-1 735 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 212 547	-38 476 855
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 226 617	80 962 309
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 000 000</i>	<i>2 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 600 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	42 009 000	42 009 000
Summa	155 609 000	155 609 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 460	237 460
Inköp	68 561	0
Utgående anskaffningsvärde	306 021	237 460
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 431	-160 743
Avskrivningar	-15 546	-8 688
Utgående avskrivning	-184 977	-169 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	121 044	68 029

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 743 750	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 743 750	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	248 251	13 492
Skattefordringar	22 623	26 641
Momsavräkning	0	1 105
Transaktionskonto	1 632 037	1 045 700
Borgo räntekonto	1 069 092	1 068 174
Summa	2 972 003	2 155 111

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 058	0
Förutbet försäkr premier	54 010	0
Förutbet bredband	81 000	0
Summa	144 068	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Roslagens Sparbank	2027-05-30	3,55 %	17 650 000	18 250 000
Roslagens Sparbank	2026-06-30	3,66 %	10 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank	2025-06-30	3,88 %	15 300 000	15 300 000
Summa			42 950 000	43 550 000
Varav kortfristig del			15 900 000	18 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 950 000 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	133 340	0
Uppl kostn el	36 043	0
Uppl kostnad Värme	115 751	0
Uppl kostnad arvoden	140 145	112 429
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 034	35 325
Förutbet hyror/avgifter	711 519	717 193
Summa	1 180 832	864 947

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 073 000	100 073 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett större förbättrings- och ombyggnadsarbete av de båda garagen påbörjades under hösten 2024 och beräknas vara klart i mars 2025. Arbetet innebär förstärkning av tak och golv i garagen. Ett nytt lån på 6 Mkr har upptagits för att finansiera ombyggnaden av garagen. Under våren 2025 planerar föreningen att installera 25 ladd-stolpar för elbilar på befintliga parkeringsplatser utomhus. Föreningen har sökt bidrag från Naturvårdsverket och fått det beviljat . Enligt styrelsebeslut höjs årsavgiften med 10% från 2025-03-01. Räntan på två lån har bundits på 2 respektive 3 år.

Underskrifter

Norrhölje 2025-03-19

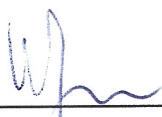
Ort och datum



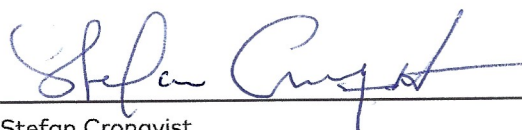
Bo Lidholm
Ordförande



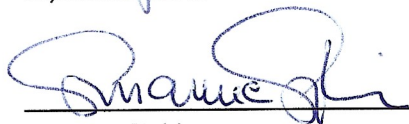
Håkan Holgersson
Styrelseledamot



Margareta Jansson
Styrelseledamot

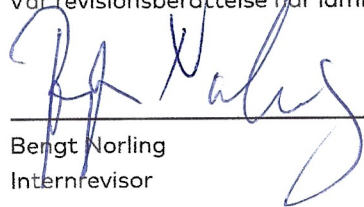


Stefan Cronqvist
Styrelseledamot

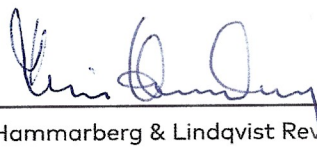


Susanne Sjöblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-21



Bengt Norling
Internrevisor



Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren

Org.nr 716420-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

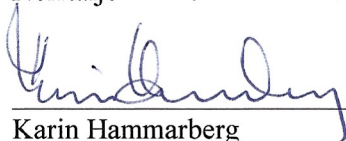
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

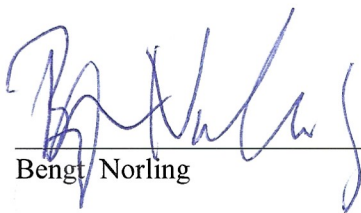
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 2025-03-21



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Bengt Norling

BUDGET 2025

Brf Gjutaren
Org nr 716420-1720

Budget 2025

Samtliga belopp anges i SEK

	Utfall 2024	Budget 2025
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning		
Rörelsens huvudintäkter		
3021 Årsavgifter bostäder	6 666 228	7 221 500
3052 Hyresintäkter lokaler	732 214	736 000
3053 Hyresintäkter lokaler, moms	214 080	215 000
3054 Hyresintäkter garage	538 142	569 833
3056 Hyresintäkter p-plats	224 964	242 667
3057 Hyresintäkter p-plats, moms	4 680	5 417
3058 Hyresintäkter förråd	64 920	70 417
3059 Hyresintäkter förråd, moms	9 489	14 083
3068 Hyror reklamplats/antennplats	4 907	4 000
3069 Hyror carport	13 620	15 167
Summa Rörelsens huvudintäkter	8 473 244	9 094 084
Ersättningar och intäkter från hyresgäster		
3241 Nycklar/lås vidarefakturerings	2 812	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	2 812	0
Fakturerade kostnader		
3501 Påminnelseavgift	840	0
3514 Dröjsmålsränta	54	0
3521 Pantsättningsavgift	5 157	5 000
3522 Överlåtelseavgift	11 624	15 000
Summa Fakturerade kostnader	17 675	20 000
Summa Nettoomsättning	8 493 731	9 114 084
Övriga rörelseintäkter		
3740 Öres- och kronutjämnings	-2	
3990 Övriga intäkter	200	0
Summa	198	0
Summa Övriga rörelseintäkter	198	0
Summa Rörelseintäkter	8 493 929	9 114 084

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4101 Fastighetsskötsel enl avtal	-70 840	-84 000
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	-25 847	-10 000
4103 Fastighetsskötsel gård enl avtal	-313 441	-318 000
4104 Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-72 588	-36 000
4112 Larm och bevakning	0	-3 000
4120 Städning enligt avtal	-204 287	-218 000
4121 Städning utöver avtal	0	-17 000
4139 Besiktningar	-15 588	0
4140 Hissbesiktning	-9 996	-15 000
4141 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-100 000
4146 Brandskydd	-1 896	0
4160 Gårdkostnader	-43 544	-12 000
4161 Gemensamma utrymmen	-16 641	-6 000
4162 Sophantering	-5 040	0
4163 Garage/parkering	-19 873	0
4170 Snöröjning/sandning	-182 179	-170 000
4180 Serviceavtal	-33 015	-46 000
4191 Förbrukningsmaterial	-5 297	-20 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-1 020 072	-1 055 000

Reparationer

4300 Fastighetsförbättringar	0	-250 000
4331 Tvättstuga	-21 327	0
4335 Sophantering/återvinning	-15 117	0
4336 Dörrar och lås/portte	-1 412	0
4341 VVS	-22 330	0
4343 Ventilation	-213 351	0
4344 Elinstallationer	-14 821	0
4346 Hissar	-37 725	0
4353 Fönster	-8 719	0
4361 Mark/gård/utemiljö	-7 994	0
4370 Garage/parkering	-37 008	0
4380 Vattenskada	0	0
4385 Skador/klotter/skadegörelse	0	0
Summa Reparationer	-379 804	-250 000

Planerat underhåll

4500 Underhåll av byggnad	0	-300 000
4532 Entré/trapphus	0	0
4544 Elinstallationer	-217 769	0
4546 Hiss	-77 007	0

4551 Tak	0	0
4561 Mark/gård/utemiljö	0	0
4564 Lekutrustning	0	0
4570 Garage/parkering	0	0
Summa Planerat underhåll	-294 776	-300 000
Taxebundna kostnader		
4610 El	-330 507	-340 000
4620 Uppvärmning	-1 070 429	-965 000
4630 Vatten	-962 463	-990 000
4640 Sophämtning/renhållning	-149 664	-120 000
4641 Grovsopor	0	-9 000
Summa Taxebundna kostnader	-2 513 063	-2 424 000
Övriga driftskostnader		
4710 Fastighetsförsäkringar	-108 032	-170 000
4761 Bredband	-241 015	-269 000
Summa Övriga driftskostnader	-349 047	-439 000
Fastighetsskatt		
4800 Fastighetsskatt	-265 830	-293 000
Summa Fastighetsskatt	-265 830	-293 000
Summa Driftkostnader	-4 822 592	-4 761 000
Övriga externa kostnader		
Övriga försäljningskostnader		
6061 Kreditupplysning	-1 869	-4 000
Summa Övriga försäljningskostnader	-1 869	-4 000
Tele och post		
6210 Tele- och datakommunikation	-27 058	-33 000
Summa Tele och post	-27 058	-33 000
Försäkringar och övriga risk kostnader		
6321 Inkassokostnader	-3 883	-1 000
6350 Konstaterade förluster på hyres/avgiftsfordr.	0	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-3 883	-1 000
Förvaltningskostnader		
6420 Revisionsarvoden extern revisor	-18 820	-18 000
6470 Styrelseomkostnader	-5 155	-2 000
6473 Föreningskostnader	-31 747	-35 000
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	-129 602	-135 000
6483 Överlåtelsekostnad	-12 010	0
6484 Pantsättningskostnad	-7 724	0
Summa Förvaltningskostnader	-205 058	-190 000

Övriga externa tjänster		
6500 Administration	-7 775	-35 000
6550 Konsultkostnader	-67 740	0
Summa Övriga externa tjänster	-75 515	-35 000
Övriga externa kostnader		
6970 Tidningar och facklitteratur	0	0
6980 Bostadsrätterna Sverige	0	-9 000
Summa Övriga externa kostnader	0	-9000
Summa Övriga externa kostnader	-313 383	-272 000
Personalkostnader		
Arvoden		
6410 Styrelsearvoden	-156 635	-180 000
Summa Arvoden	-156 635	-180 000
Löner till kollektivanställda		
7010 Löner till kollektivanst	-6 300	-7 000
7013 Lön - fastighetsskötare	-2 900	-1 000
7112 Revisionsarvode arvoderad	0	-1 000
7119 Övriga arvoden	0	-5 000
Summa Löner till kollektivanställda	-9 200	-14 000
Kostnadsersättningar och förmåner		
7331 Bilersättning skattefri	0	0
7332 Bilersättning skattepliktig	0	0
Summa Kostnadsersättningar och förmåner	0	0
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal		
7510 Arbetsgivaravgifter	-23 879	-25 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-23 879	-25 000
Summa Personalkostnader	-189 714	-219 000
Summa Resultat före Avskrivningar	3 168 240	3 862 084
Avskrivningar		
7820 Avskrivning byggnad	-1 735 692	-1 826 000
7832 Avskrivning inventarier och verktyg	-15 546	-103 000
Summa	-1 751 238	-1 929 000
Summa Avskrivningar	-1 751 238	-1 929 000
Summa Rörelsekostnader	-7 076 927	-7 181 000
Summa Rörelseresultat	1 417 002	1 933 084

Finansiella poster**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

8311 Ränteintäkter från bank	19 092	13 000
8314 Ränteintäkter skattekonto	4 738	0
Summa	23 830	13 000

Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	23 830	13 000
--	---------------	---------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

8410 Räntekostnader fastighetslån	-1 681 913	-1 623 000
Summa	-1 681 913	-1 623 000

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 681 913	-1 623 000
---	-------------------	-------------------

Resultat efter finansiella poster

Summa Resultat efter finansiella poster	-241 081	323 084
--	-----------------	----------------

Summa Årets resultat	-241 081	323 084
-----------------------------	-----------------	----------------