

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjutaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTAREN 2	1988	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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 8 940 kvm och 11 lokaler om 4 910 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 910 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Lidholm	Ordförande
Håkan Holgersson	Styrelseledamot
Margareta Jansson	Styrelseledamot
Stefan Cronqvist	Styrelseledamot
Susanne Sjöblom	Styrelseledamot
Gunnar Sundqvist	Styrelsesuppleant
Albert Dunberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Bengt Norling
Christina Åkerstedt

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Installation av nya ventilationsaggregat i alla lägenheter
- 2016 ● Spolning av avloppsledningar i mark
Modernisering av hissar
- 2018-2019 ● Underhåll av betonggolv i garagen
- 2021 ● Byte av gårdsbelysning
Installation av skalskydd i portar
Byte av takfönster
- 2022 ● Underhåll av trädgård
- 2023 ● Reparation av stödmur
Underhåll av tak
- 2024 ● Byte av armatur i trappuppgångar och hissar
Nödtelefoner i hissar digitalt uppkopplade
- 2025 ● Installation av 30 laddboxar för elbilsladdning utomhus
Dränering och isolering av husgrund utanför del av stora huset
Målning av mur framför stora huset
Förstärkning och förbättring av golv och tak i garagen

Planerade underhåll

- 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
Trädgårdsskötsel	Irisro Trädgård AB
Trappstädning	Sweax

Medlem i samfällighet

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

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsen uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt att se till att föreningens ekonomi är god. Via årsavgifterna ska föreningens medlemmar finansiera löpande drift och underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för beräkning av årsavgifterna. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen, men samtidigt ha ett sparande för framtida underhåll.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.
- 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

Ett större förbättrings- och ombyggnadsarbete har skett av föreningens båda garage.
Installation har skett av 30 ladd-boxar för elbilar på föreningens parkeringsplatser utomhus. Projektet har finansierats till 50% med EU-bidrag från Naturvårdsverket.
Distribuerat vattenlarm till alla till lägenheter för placering under diskbänk,
Amortering har skett med 720 tkr under året.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 090 759	8 493 729	7 386 528	6 808 921
Resultat efter fin. poster	350 819	-241 081	-1 522 632	154 423
Soliditet (%)	43	45	46	47
Yttre fond	8 750 487	8 553 386	9 201 576	8 772 053
Taxeringsvärde	163 959 000	155 609 000	155 609 000	155 609 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	745	634	589
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	78,5	75,9	77,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 395	4 803	4 870	4 954
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 050	3 606	3 657	3 720
Sparande / kvm totalyta, kr	200	152	112	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	28	30	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	90	66	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	81	64	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	198	160	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	3,89	3,24	-
Räntekänslighet (%)	6,67	6,44	7,68	8,41

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 766 000	-	-	23 766 000
Fond, yttre underhåll	8 553 386	-294 776	491 877	8 750 487
Balanserat resultat	5 982 600	53 695	-491 877	5 544 418
Årets resultat	-241 081	241 081	350 819	350 819
Eget kapital	38 060 905	0	350 819	38 411 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 036 295
Årets resultat	350 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-491 877
Totalt	5 895 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	157 631
Balanseras i ny räkning	6 052 869

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 090 751	8 493 729
Övriga rörelseintäkter	3	98 750	200
Summa rörelseintäkter		9 189 501	8 493 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 890 347	-4 822 591
Övriga externa kostnader	9	-333 536	-313 384
Personalkostnader	10	-184 753	-189 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 878 305	-1 751 238
Summa rörelsekostnader		-7 286 941	-7 076 927
RÖRELSERESULTAT		1 902 560	1 417 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 297	23 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 569 038	-1 681 913
Summa finansiella poster		-1 551 741	-1 658 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 819	-241 081
ÅRETS RESULTAT		350 819	-241 081

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	83 831 324	79 226 617
Maskiner och inventarier	13	98 640	121 044
Pågående projekt	14	0	1 743 750
Summa materiella anläggningstillgångar		83 929 964	81 091 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 933 464	81 094 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 245	38 309
Övriga fordringar	16	3 204 571	2 972 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	179 123	144 068
Summa kortfristiga fordringar		3 422 938	3 154 380
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 024 565	17 925
Summa kassa och bank		1 024 565	17 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 447 503	3 172 305
SUMMA TILLGÅNGAR		88 380 967	84 267 217

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 766 000	23 766 000
Fond för yttre underhåll		8 750 487	8 553 386
Summa bundet eget kapital		32 516 487	32 319 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 544 418	5 982 600
Årets resultat		350 819	-241 081
Summa fritt eget kapital		5 895 237	5 741 519
SUMMA EGET KAPITAL		38 411 724	38 060 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	37 630 000	27 050 000
Summa långfristiga skulder		37 630 000	27 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 600 000	15 900 000
Leverantörsskulder		591 879	2 059 038
Övriga kortfristiga skulder		12 741	16 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 134 623	1 180 832
Summa kortfristiga skulder		12 339 243	19 156 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 380 967	84 267 217

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 902 560	1 417 001
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 878 305	1 751 238
	3 780 865	3 168 239
Erhållen ränta	16 519	23 830
Erlagd ränta	-1 569 038	-1 681 913
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 228 346	1 510 157
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 697	-394 438
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 517 069	1 884 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 580	2 999 767
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 716 858	-1 812 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 716 858	-1 812 311
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-720 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 280 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 265 723	587 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 719 054	2 131 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 984 777	2 719 054

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjutaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Byggnad	2,00 %
Stomme och grund	0,95 %
Yttertak	1,90 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	2,67 %
Fönster	2,67 %
Stamledningar VA	4,44 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Ventilation	2,22 %
El	4,44 - 5,00 %
Hissar	6,66 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 221 768	6 666 228
Hysesintäkter lokaler	750 076	732 214
Hysesintäkter lokaler, moms	219 222	214 080
Hysesintäkter garage	555 363	538 142
Hysesintäkter p-plats	212 197	224 964
Hysesintäkter p-plats, moms	5 060	4 680
Hysesintäkter förråd	71 393	64 920
Hysesintäkter förråd, moms	0	9 489
Hyror reklamplats/antennplats	3 970	3 908
Hyror carport	7 266	13 620
Intäkt bredband/kabeltv	0	999
Elintäkter laddstolpe moms	17 092	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 950	2 812
Påminnelseavgift	960	840
Dröjsmålsränta	0	54
Pantsättningsavgift	3 513	5 157
Överlåtelseavgift	8 746	8 478
Administrativ avgift	6 860	2 646
Andrahandsuthyrning	0	500
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 323	0
Öres- och kronutjämning	-8	-2
Summa	9 090 751	8 493 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 936	0
Övriga intäkter	1 406	200
Försäkringsersättning	90 408	0
Summa	98 750	200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	75 558	70 840
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 126	25 847
Fastighetsskötsel gård enl avtal	251 862	313 441
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 844	72 588
Städning enligt avtal	211 824	204 287
Städning utöver avtal	8 765	0
Besiktningar	0	15 588
Hissbesiktning	14 468	9 996
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	127 231	0
Brandskydd	387	1 896
Gårdkostnader	4 269	43 544
Gemensamma utrymmen	7 003	16 641
Sophantering	0	5 040
Garage/parkering	12 935	19 873
Snöröjning/sandning	100 269	182 179
Serviceavtal	49 295	33 015
Förbrukningsmaterial	7 089	5 297
Summa	891 925	1 020 071

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 173	21 327
Sophantering/återvinning	12 421	15 117
Dörrar och lås/porttelle	29 964	1 412
VVS	19 447	22 330
Ventilation	89 294	213 351
Elinstallationer	1 353	14 821
Hissar	54 941	37 725
Fasader	27 758	0
Fönster	2 885	8 719
Mark/gård/utemiljö	21 670	7 994
Garage/parkering	25 723	37 008
Vattenskada	506 486	0
Summa	804 115	379 804

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	60 200	0
Elinstallationer	9 703	217 769
Hiss	0	77 007
Fasader	87 728	0
Summa	157 631	294 776

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	325 827	330 507
Uppvärmning	1 010 024	1 070 429
Vatten	848 042	962 463
Sophämtning/renhållning	128 612	149 664
Summa	2 312 505	2 513 063

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	167 694	108 032
Bredband	277 935	241 015
Fastighetsskatt	278 542	265 830
Summa	724 171	614 877

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 869	1 869
Tele- och datakommunikation	12 585	27 058
Juridiska åtgärder	8 694	0
Inkassokostnader	1 027	3 883
Revisionsarvoden extern revisor	18 067	18 820
Revisionsarvoden internrevisor	2 200	0
Styrelseomkostnader	533	5 155
Fritids och trivselkostnader	179	0
Föreningskostnader	49 409	31 747
Förvaltningsarvode enl avtal	135 708	129 602
Överlåtelsekostnad	8 180	12 010
Pantsättningskostnad	4 382	7 724
Administration	16 829	7 775
Konsultkostnader	65 744	67 740
Bostadsrätterna Sverige	8 130	0
Summa	333 536	313 384

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	165 000	156 635
Löner till kollektivanst	400	6 300
Lön - fastighetsskötare	0	2 900
Arbetsgivaravgifter	19 353	23 879
Summa	184 753	189 714

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 569 038	1 681 913
Summa	1 569 038	1 681 913

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 891 078	117 891 078
Årets inköp	6 460 608	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 351 686	117 891 078
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 664 461	-36 928 769
Årets avskrivning	-1 855 901	-1 735 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 520 362	-38 664 461
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 831 324	79 226 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 000 000</i>	<i>2 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 200 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	38 759 000	42 009 000
Summa	163 959 000	155 609 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 021	237 460
Årets inköp	0	68 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 021	306 021
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 977	-169 431
Årets avskrivning	-22 404	-15 546
Utgående ackumulerad avskrivning	-207 381	-184 977
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 640	121 044

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 743 750	0
Årets investeringar	5 265 209	1 743 750
Omfört till Byggnad	-7 008 959	0
Summa pågående arbeten	0	1 743 750

**NOT 15, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	234 447	248 251
Skattefordringar	9 911	22 623
Transaktionskonto	1 902 431	1 632 037
Borgo räntekonto	1 057 782	1 069 092
Summa	3 204 571	2 972 003

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 610	9 058
Förutbet försäkr premier	56 857	54 010
Förutbet bredband	69 318	81 000
Upplupna intäkter	7 560	0
Upplupna ränteintäkter	778	0
Summa	179 123	144 068

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2027-03-30	3,08 %	17 050 000	17 650 000
Roslagens Sparbank	2026-06-30	3,66 %	10 000 000	10 000 000
Roslagens Sparbank	2028-03-30	3,17 %	15 300 000	15 300 000
Roslagens Sparbank	2027-01-17	2,78 %	5 880 000	0
Summa			48 230 000	42 950 000
Varav kortfristig del			10 600 000	15 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 230 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 935	133 340
Uppl kostn el	38 232	36 043
Uppl kostnad Värme	113 074	115 751
Uppl kostnad arvoden	143 725	140 145
Beräknade uppl. sociala avgifter	45 148	44 034
Förutbet hyror/avgifter	772 509	711 519
Summa	1 134 623	1 180 832

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 073 000	100 073 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

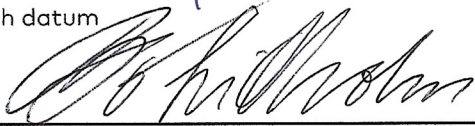
-Norrtälje kommun har beslutat att gatunamnet Gjuterivägen med infart från Societetsparken måste ändras till portarna 4 A-C i det stora huset. Anledningen är att det inte går att nå och köra igenom från nedre Gjuterivägen till den övre nedfarten av Gjuterivägen vilket försvårar blåljusutryckningar och andra transporter där GPS-navigering används. Nedre Gjuterivägen byter då namn till Badstugatan. Övre infarten som går från Granparken till fastigheten behåller namnet Gjuterivägen där portar 4D och 4E samtidigt ändras till Gjuterivägen 4 respektive Gjuterivägen 2. - Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2026-02-01 med 3%.

Underskrifter

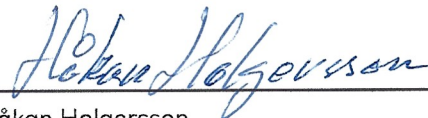
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Norrköping 2026 - 03 - 26

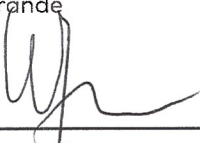
Ort och datum



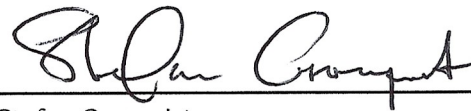
Bo Lidholm
Ordförande



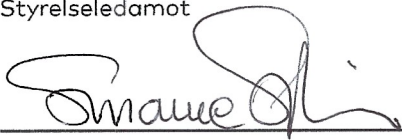
Håkan Holgersson
Styrelseledamot



Margareta Jansson
Styrelseledamot

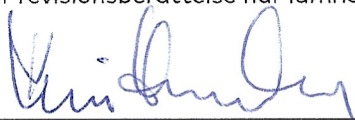


Stefan Cronqvist
Styrelseledamot

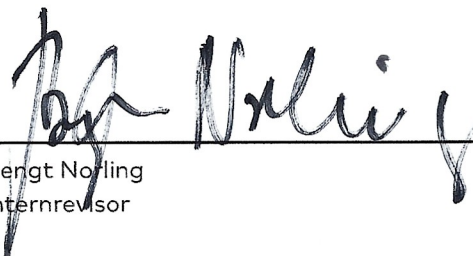


Susanne Sjöblom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 03 - 26



Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Bengt Norling
Internrevisor

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 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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.

Norrälje 2026-03-26



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Bengt Norling

Brf Gjutaren

Org nr 716420-1720

BUDGET 2026

Samtliga belopp anges i SEK

RÖRELSEINTÄKTER

	Utfall 2025	Budget 2026
	Kr	Kr

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

3021 Årsavgifter bostäder	7 221 768	7 534 658
3052 Hyresintäkter lokaler	750 076	750 000
3053 Hyresintäkter lokaler, moms	219 222	220 000
3054 Hyresintäkter garage	555 363	562 000
3056 Hyresintäkter p-plats	212 197	205 000
3057 Hyresintäkter p-plats, moms	5 060	5 000
3058 Hyresintäkter förråd	71 393	73 000
3068 Hyror reklamplats/antennplats	3 970	4 000
3069 Hyror carport	7 266	0

Summa Rörelsens huvudintäkter	9 046 315	9 353 658
--------------------------------------	------------------	------------------

Debiterade förbrukningskostnader

3128 Elintäkter laddstolpe moms	17 092	23 000
Summa Debiterade förbrukningskostnader	17 092	23 000

Ersättningar och intäkter från hyresgäster

3241 Nycklar/lås vidarefakturering	4 950	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	4 950	0

Fakturerade kostnader

3501 Påminnelseavgift	960	0
3514 Dröjsmålsränta	0	0
3521 Pantsättningsavgift	3 513	4 000
3522 Överlåtelseavgift	8 746	6 000
3541 Administrativ avgift	6 860	0

Summa Fakturerade kostnader	20 079	10 000
------------------------------------	---------------	---------------

Rörelsens sidointäkter

3622 Vidarefakturerade kostnader	0	0
3623 Vidarefakturerade kostnader, moms	2 323	0
Summa Rörelsens sidointäkter	2 323	0

Summa Nettoomsättning	9 090 759	9 386 658
------------------------------	------------------	------------------

Övriga rörelseintäkter

3740 Öres- och kronutjämning	-8	0
3987 Elstöd	0	0
3989 Övriga erhållna bidrag	6 936	0
3990 Övriga intäkter	1 406	0
3991 Försäkringsersättning	90 408	0
Summa	98 742	0
Summa Övriga rörelseintäkter	98 742	0

Summa Rörelseintäkter

9 189 501 **9 386 658**

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4101 Fastighetsskötsel enl avtal	-75 558	-79 000
4102 Fastighetsskötsel utöver avtal	-14 126	-11 000
4103 Fastighetsskötsel gård enl avtal	-251 862	-260 000
4104 Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-6 844	-24 000
4112 Larm och bevakning	0	-3 000
4120 Städning enligt avtal	-211 824	-222 000
4121 Städning utöver avtal	-8 765	-6 000
4139 Besiktningar	0	0
4140 Hissbesiktning	-14 468	-15 000
4141 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-127 231	-60 000
4144 Energideklarationer	0	0
4146 Brandskydd	-387	0
4155 Myndighetstillsyn	0	0
4160 Gårdkostnader	-4 269	-21 000
4161 Gemensamma utrymmen	-7 003	-9 000
4162 Sophantering	0	-2 000
4163 Garage/parkering	-12 935	-7 000
4170 Snöröjning/sandning	-100 269	-170 000
4180 Serviceavtal	-49 295	-53 000
4191 Förbrukningsmaterial	-7 089	-10 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-891 925	-952 000

Reparationer

4300 Reparationer	0	-350 000
4331 Tvättstuga	-12 173	0
4335 Sophantering/återvinning	-12 421	0
4336 Dörrar och lås/porttele	-29 964	0
4341 VVS	-19 447	0
4343 Ventilation	-89 294	0

4344 Elinstallationer	-1 353	0
4346 Hissar	-54 941	0
4351 Tak	0	0
4352 Fasader	-27 758	0
4353 Fönster	-2 885	0
4361 Mark/gård/utemiljö	-21 670	0
4370 Garage/parkering	-25 723	0
4380 Vattenskada	-506 486	0
Summa Reparationer	-804 115	-350 000
Planerat underhåll		
4500 Underhåll av byggnad	0	-300 000
4501 Huskropp utvändigt	0	0
4532 Entré/trapphus	0	0
4536 Dörrar och lås	-60 200	0
4544 Elinstallationer	-9 703	0
4546 Hiss	0	0
4552 Fasader	-87 728	0
4561 Mark/gård/utemiljö	0	0
4564 Lekutrustning	0	0
4570 Garage/parkering	0	0
Summa Planerat underhåll	-157 631	-300 000
Taxebundna kostnader		
4610 El	-325 827	-348 000
4620 Uppvärmning	-1 010 024	-1 100 000
4630 Vatten	-848 042	-1 009 000
4640 Sophämtning/renhållning	-128 612	-130 000
4641 Grovsopor	0	0
Summa Taxebundna kostnader	-2 312 505	-2 587 000
Övriga driftskostnader		
4710 Fastighetsförsäkringar	-167 694	-175 000
4712 Självrisk	0	0
4761 Bredband	-277 935	-280 000
4785 Samfällighetsavgifter	0	0
Summa Övriga driftskostnader	-445 629	-455 000
Fastighetsskatt		
4800 Fastighetsskatt	-278 542	-292 000
Summa Fastighetsskatt	-278 542	-292 000
Summa Driftkostnader	-4 890 347	-4 936 000
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	-12 585	-12 000
Summa Tele och post	-12 585	-12 000
Försäkringar och övriga risk kostnader		
6320 Juridiska åtgärder	-8 694	0
6321 Inkassokostnader	-1 027	-1 000
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-9 721	-1 000
Förvaltningskostnader		
6420 Revisionsarvoden extern revisor	-18 067	-19 000
6421 Revisionsarvoden internrevisor	-2 200	-2 200
6470 Styrelseomkostnader	-533	0
6471 Fritids och trivselkostnader	-179	-1 000
6473 Föreningskostnader	-49 409	-54 000
6480 Förvaltningsarvode enl avtal	-135 708	-140 800
6483 Överlåtelsekostnad	-8 180	-6 000
6484 Pantsättningskostnad	-4 382	-4 000
Summa Förvaltningskostnader	-218 658	-227 000
Övriga externa tjänster		
6500 Administration	-16 829	-6 000
6550 Konsultkostnader	-65 744	-28 000
Summa Övriga externa tjänster	-82 573	-34 000
Övriga externa kostnader		
6970 Tidningar och facklitteratur	0	0
6980 Bostadsrätterna Sverige	-8 130	-8 000
Summa Övriga externa kostnader	-8 130	-8 000
Summa Övriga externa kostnader	-333 536	-286 000
Personalkostnader		
Arvoden		
6410 Styrelsearvoden	-165 000	-198 000
Summa Arvoden	-165 000	-198 000
Löner till kollektivanställda		
7010 Löner till kollektivanst	-400	-7 000
7013 Lön - fastighetsskötare	0	-1 000
7119 Övriga arvoden	0	-5 000
Summa Löner till kollektivanställda	-400	-13 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal		
7510 Arbetsgivaravgifter	-19 353	-30 000
Summa Sociala och andra avgifter	-19 353	-30 000
Summa Personalkostnader	-184 753	-241 000

Summa Resultat före Avskrivningar	3 780 865	3 923 658
Avskrivningar		
7820 Avskrivning byggnad	-1 855 901	-1 885 044
7832 Avskrivning inventarier och verktyg	-22 404	-123 000
Summa	-1 878 305	-2 008 044
Summa Avskrivningar	-1 878 305	-2 008 044
Övriga rörelsekostnader		
Summa Rörelsekostnader	-7 286 941	-7 471 044
Summa Rörelseresultat	1 902 560	1 915 614
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
8311 Ränteintäkter från bank	13 993	7 000
8314 Ränteintäkter skattekonto	3 304	0
8319 Övriga ränteintäkter	0	0
Summa	17 297	7 000
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 297	7 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8410 Räntekostnader fastighetslån	-1 569 038	-1 490 000
8422 Dröjsmålsränta	0	0
8423 Kostnadsränta skatter och avgifter	0	0
Summa	-1 569 038	-1 490 000
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 569 038	-1 490 000
Summa Resultat efter finansiella poster	350 819	432 614
Summa Årets resultat	350 819	432 614