

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Gjutaren 23

716454-6801



STORHOLMEN  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 5 |
| Resultatdisposition    | 5 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 6  |
| Balansräkning – Tillgångar               | 7  |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 8  |
| Kassaflödesanalys                        | 9  |
| Noter                                    | 10 |
| Underskrifter                            | 15 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Gjutaren 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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. Underhållsplanen är uppdaterad och sträcker sig numera mellan 2025-2034. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025-2034.
- Större underhåll som kan förväntas under denna period är fasadrenovering och åtgärdande av värmesystemet. Dessa arbeten planeras att finansieras genom upptagande av nya lån.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Per Hallman       | Ordförande      |
| Kalle Gudmundsson | Sekreterare     |
| Tomas Ekstrand    | Styrelseledamot |
| Denisa Dushi      | Styrelseledamot |
| Bernt Olsson      | Styrelseledamot |
| Helén Källholm    | Styrelseledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

My Bolin

Ordinarie Extern

Balansen HB

**Valberedning**

Joakim Forslin

Sammanställande

Marianne Ekstrand

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 mars 2024.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

**Fastighetsbeteckning**

GJUTAREN 23

**Förvärv**

1992

**Kommun**

Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 kvm, varav 1 832 kvm utgör boyta och 1 022 kvm utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler:**

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

10 st. 1-or på vardera ca 36 kvm, 1 st. 1:a på ca 42 kvm och 10 st. 4/5-or på ca 143 kvm enligt den ekonomiska planen. Med de nya mättningsreglerna som trätt i kraft efter att den ekonomiska planen upprättades är de mindre lägenheterna ca 38 kvm och de större ca 150 kvm.

**Verksamhet i lokalerna**

Salladsbar

**Yta**

54 kvm

**Löptid**

2027-09-30

Frisersalong

24 kvm

2025-09-30

Garagedfart

335 kvm

2025-12-31

Caféverksamhet

123 kvm

2025-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

**Gemensamhetsutrymmen**

Gästlägenhet

**Kommentar**

För gratis utlåning till medlemmarna

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.

| <b><u>Utfört underhåll</u></b>                                                    | <b><u>År</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Installation av övervakningskameror                                               | 2024             |
| Miljörum                                                                          | 2024             |
| Nytt brandlarm på vind                                                            | 2023             |
| Uppgradering fastighetens elinstallationer.                                       | 2022             |
| Installation av brandvarnarsystem.                                                | 2022             |
| Fönsterbyte.                                                                      | 2021             |
| Nya tvättmaskiner.                                                                | 2020             |
| Renovering och ommålning yttertak.<br>samt komplettering av takskyddsanordningar. | 2020             |
| Installation av 5 st laddboxar i garaget.                                         | 2020             |
| Byte avloppsrör under tvättstugegolv.                                             | 2018             |
| Byte armaturer i garage.                                                          | 2018             |
| Finplanering av gården.                                                           | 2015 - 2016      |
| Fiberinstallation.                                                                | 2012             |
| Renovering av gårdsbjälklag.                                                      | 2011             |
| Ny fjärrvärmecentral.                                                             | 2010             |
| Nytt golv i källare och nya källarförråd.                                         | 2006             |
| Upprustning av trapphus .                                                         | 2006             |
| Tätning av ventilationskanaler från kök och bad.                                  | 2003             |
| Omläggning av plåttak.                                                            | 1995             |
| Fasadrenovering                                                                   | 1994             |
| Stambyte.                                                                         | 1993 — 2000      |
| Nya elstigare.                                                                    | 1993 — 2013      |



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                    | Storholmen Förvaltning AB   |
| Revision                                 | Balansen HB My Bolin        |
| Försäkring                               | BRFFörsäkring (Proinova)    |
| Städning                                 | Optimal Trappstädning AB    |
| Sophämtning, matavfall och restprodukter | Stockholm Vatten och Avfall |
| Sophämtning, övriga fraktioner           | Pre Zero Recycling AB       |
| Oljeavskiljartömning                     | Cija Tank AB                |
| Takskottning                             | NP-Gruppen AB               |
| Vatten                                   | Stockholm Vatten och Avfall |
| Värme                                    | Stockholm Exergi AB         |
| El, kraft                                | Fortum Markets AB           |
| El, nät                                  | Ellevio AB                  |
| Kabel-TV, bredband                       | Tele2                       |
| Fibernätförbindelse                      | Telia Sverige AB (Zitius)   |
| Brandvarnarsystem                        | United Eyes AB (Tryva)      |
| Hissavtal                                | Hissen AB                   |
| Hiss- o portinspektion                   | Inspecta Sweden AB          |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har varit förskonade från oförutsedda händelser i fastigheten under året.

För att möta de allt strängare kraven på sophantering såsom separering av matavfall och förpackningsmaterial har vi under 2024 byggt om det f d garaget på gatuplanet till miljörum.

För att utöka tryggheten har vi låtit installera övervakningskameror i entréplan och miljörum.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: Under året har 1 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st.

Tillkommande medlemmar: 1 st medlemmar har tillkommit.

Avgående medlemmar: 1 st medlemmar har avgått.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 987       | 1 891       | 1 694       | 1 693       |
| Resultat efter finansiella poster                  | 506         | 373         | 408         | -995        |
| Soliditet (%)                                      | 91          | 91          | 90          | 88          |
| Årsavgift / m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)    | 213         | 213         | 213         | 213         |
| Skuldsättning/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr) | 1 583       | 1 583       | 1 747       | 2 347       |
| Skuldsättning/ m <sup>2</sup> totalyta (kr)        | 1 016       | 1 016       | 1 238       | 1 664       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,46        | 4,45        | 1,17        | 0,55        |
| Sparande/ m <sup>2</sup> totalyta                  | 232         | 205         | 245         | 290         |
| Vattenkostnad / m <sup>2</sup> totalyta (kr)       | 29          | 25          | 25          | 20          |
| Värmekostnad / m <sup>2</sup> totalyta (kr)        | 118         | 120         | 127         | 116         |
| Elkostnad / m <sup>2</sup> totalyta (kr)           | 10          | 12          | 16          | 9           |
| Räntekänslighet (%)                                | 7           | 7           | 8           | 11          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 1 832 kvm bostäder och 1 022 kvm lokaler vilket blir 2854 kvm totalyta

| <b>Förändring av eget kapital</b>               | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse avgifter</b> | <b>Uppskrivnings fond</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                  | 7 285 257                 | 4 736 866                  | 24 967 049                | 272 265                     | -202 971                   | 374 157               | 37 432 623        |
| <b>Avsättning till yttre underhållsfond</b>     |                           |                            |                           | 275 000                     | - 275 000                  |                       | 0                 |
| <b>ianspråkstagande av Yttre underhållsfond</b> |                           |                            |                           | -95 197                     | 95 197                     |                       |                   |
| <b>Disposition av föregående års resultat</b>   |                           |                            |                           |                             | 374 157                    | -374 157              | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                           |                           |                            |                           |                             |                            | 505 630               | 505 630           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                  | <b>7 285 257</b>          | <b>4 736 866</b>           | <b>24 967 049</b>         | <b>452 068</b>              | <b>-8617</b>               | <b>505 630</b>        | <b>37 938 253</b> |

#### Disposition av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -8 617         |
| Årets resultat      | 505 630        |
|                     | <b>497 013</b> |

Behandlas så att

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 275 000        |
| ianspråkstagande av fond för yttre underhåll         | -95 333        |
| i ny räkning överföres                               | 317 346        |
|                                                      | <b>497 013</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 987 133                         | 1 891 984                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 2 083                             | 108 515                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 989 216</b>                  | <b>2 000 499</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -792 747                          | -882 020                          |
| Reparationer                                      | 5          | -110 927                          | -116 773                          |
| Periodiska underhåll                              | 6          | -95 333                           | -95 197                           |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -191 796                          | -264 600                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -103 692                          | -78 387                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -61 810                           | -61 810                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 356 305</b>                 | <b>-1 498 787</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>632 911</b>                    | <b>501 712</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 457                             | 1 640                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -129 738                          | -129 195                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-127 281</b>                   | <b>-127 555</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>505 630</b>                    | <b>374 157</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>505 630</b>                    | <b>374 157</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>505 630</b>                    | <b>374 157</b>                    |





BRF Gjutaren 23  
Org.nr 716454-6801

7 (15)

| Balansräkning                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 41 037 867        | 40 535 554        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>41 037 867</b> | <b>40 535 554</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>41 037 867</b> | <b>40 535 554</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |     | 42 870            | 42 192            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 58 262            | 56 413            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>101 132</b>    | <b>98 605</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 529 879           | 366 140           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>529 879</b>    | <b>366 140</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>631 011</b>    | <b>464 745</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>41 668 878</b> | <b>41 000 299</b> |



| Balansräkning                                | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 12 022 123        | 12 022 123        |
| Uppskrivningsfond                            |        | 24 967 049        | 24 967 049        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 452 068           | 272 265           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>37 441 240</b> | <b>37 261 437</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 617            | -202 971          |
| Årets resultat                               |        | 505 630           | 374 157           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>497 013</b>    | <b>171 186</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>37 938 253</b> | <b>37 432 623</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 13 | 2 900 000         | 2 900 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 143 986           | 79 089            |
| Skatteskulder                                |        | 357               | 0                 |
| Övriga skulder                               |        | 439 430           | 333 383           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11     | 246 852           | 255 204           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 730 625</b>  | <b>3 567 676</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>41 668 878</b> | <b>41 000 299</b> |



## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
Betald skatt

505 630  
61 810  
-321

374 157  
61 810  
-9 917

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**567 119**

**426 050**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar  
Förändring av leverantörsskulder  
Förändring av kortfristiga skulder

-1 849  
64 897  
97 694

25 730  
-168 947  
-54 676

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**727 861**

**228 157**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar  
**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-564 123  
**-564 123**

0  
**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av skulder

0

-300 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-300 000**

**Årets kassaflöde**

**163 738**

**-71 843**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

366 140

437 983

**Likvida medel vid årets slut**

**529 878**

**366 140**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| <u>Avskrivningar</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 100 år      | 100 år      |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med totalytan i föreningen.

Sparande

Sparandet per kvm totalyta visar hur stark föreningens ekonomi är för att kunna göra framtida avsättningar som krävs för planerat underhåll.

((=justerat resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll)/ totalyta).

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 390 744          | 390 744          |
| Hyror lokaler momspliktiga             | 1 121 495        | 1 032 261        |
| Hyror lokaler                          | 0                | 42 979           |
| Hyror garage momspliktiga              | 215 800          | 219 000          |
| Hyror garage                           | 164 900          | 134 400          |
| Hyror laddplats                        | 17 400           | 7 800            |
| Laddstolpe, momspliktig                | 14 400           | 0                |
| Fastighetsskatt                        | 54 972           | 57 360           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 531            | 3 151            |
| Avgift andrahandsupplåtelse            | 3 346            | 875              |
| Påminnelseavgifter                     | 540              | 60               |
| Öresutjämning                          | 5                | 4                |
| Övriga fakturerade kostnader           | 1 000            | 3 351            |
|                                        | <b>1 987 133</b> | <b>1 891 985</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                          | 2024         | 2023           |
|--------------------------|--------------|----------------|
| Erhållna statliga bidrag | 0            | 6 455          |
| Övriga intäkter          | 2 083        | 102 060        |
|                          | <b>2 083</b> | <b>108 515</b> |

Föreningen har under räkenskapsåret 2023 erhållit en gåva om 100 000 kr från avliden medlem som är bokförd under övriga intäkter.

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel material och varor | 6 871          | 7 024          |
| Snöröjning/Sandning                  | 12 276         | 21 534         |
| Gårdsskötsel                         | 15 659         | 0              |
| Städning                             | 36 777         | 31 674         |
| Hissbesiktning                       | 5 289          | 7 567          |
| Serviceavtal                         | 32 617         | 31 340         |
| Övrig tillsyn och skötsel            | 8 729          | 62 565         |
| Konsultarvoden                       | 5 480          | 103 604        |
| Fastighetsförsäkring                 | 54 159         | 50 308         |
| El                                   | 28 277         | 31 052         |
| Uppvärmning                          | 335 473        | 310 014        |
| Vatten                               | 81 835         | 65 118         |
| Sophämtning/Renhållning              | 102 538        | 96 899         |
| Kabel-TV/Bredband                    | 66 768         | 63 320         |
|                                      | <b>792 748</b> | <b>882 019</b> |



**Not 5 Reparationer**

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tvättutrustning         | 3 094          | 58 131         |
| Låsinstallationer       | 0              | 3 933          |
| VVS                     | 23 254         | 4 663          |
| Elinstallationer        | 9 786          | 0              |
| Hissinstallationer      | 6 810          | 10 138         |
| Ventilation             | 0              | 13 372         |
| Värme & Kylsystem       | 17 352         | 2 686          |
| Entréer/Portar/Trapphus | 50 632         | 23 850         |
|                         | <b>110 928</b> | <b>116 773</b> |

**Not 6 Periodiska underhåll**

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Brand-/säkerhetsinstallationer | 33 428        | 0             |
| Elinstallationer               | 48 364        | 95 197        |
| Fönster och dörrar             | 13 541        | 0             |
|                                | <b>95 333</b> | <b>95 197</b> |

**Not 7 Övriga externa kostnader**

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation            | 0              | 2 407          |
| Kontorsmateriel                        | 665            | 1 988          |
| Bankkostnader                          | 6 630          | 6 417          |
| Bolagsverket                           | 800            | 800            |
| Förvaltningsarvode                     | 20 910         | 23 554         |
| Förvaltningsarvode uppdrag/utredningar | 8 569          | 5 370          |
| Revisionsarvode                        | 20 511         | 20 884         |
| Överlåtelse-/Pantsättningsavgift       | 2 410          | 4 401          |
| Medlemsavgift Fastighetsägarna         | 5 420          | 5 471          |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift        | 115 780        | 110 971        |
| Övriga föreningskostnader              | 2 652          | 1 330          |
| Utflyttningsersättning                 | 0              | 57 305         |
| Reskontra justering                    | 0              | 23 701         |
| Förbrukningsinventarier                | 7 268          | 0              |
| Porto                                  | 181            | 0              |
|                                        | <b>191 796</b> | <b>264 599</b> |



**Not 8 Personalkostnader**

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 52 500         | 47 000        |
| Löner            | 37 200         | 20 700        |
| Sociala avgifter | 13 992         | 10 687        |
|                  | <b>103 692</b> | <b>78 387</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 062 989        | 16 062 989        |
| Inköp                                           | 564 123           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 627 112</b> | <b>16 062 989</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -494 483          | -432 673          |
| Årets avskrivningar                             | -61 810           | -61 810           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-556 293</b>   | <b>-494 483</b>   |
| Ingående uppskrivningar                         | 24 967 049        | 24 967 049        |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>24 967 049</b> | <b>24 967 049</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 037 868</b> | <b>40 535 555</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 28 600 000        | 28 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 62 155 000        | 62 155 000        |
|                                                 | <b>90 755 000</b> | <b>90 755 000</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 3,33           | 2025-09-01                | 1 500 000                | 2 200 000                |
| Stadshypotek                         | 3,74           | 2025-03-03                | 700 000                  | 700 000                  |
| Stadshypoteket                       | 3,54           | 2025-03-10                | 700 000                  | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>2 900 000</b>         | <b>2 900 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -2 900 000               | -2 900 000               |

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 belöning har bekräftats hos bank.



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Löneskulder                         | 47 600            | 47 600            |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 14 956            | 14 956            |
| Upplupna räntekostnader             | 3 413             | 2 049             |
| Förutbetalda avgifter/hyror         | 99 970            | 99 547            |
| Upplupna sophämningskostnad         | 4 471             | 0                 |
| Upplupna värmekostnader             | 45 001            | 0                 |
| Upplupna vattenkostnader            | 14 441            | 0                 |
| Upplupna övriga leverantörsskulder  | 0                 | 74 053            |
| Upplupet revisionsarvode            | 17 000            | 17 000            |
|                                     | <b>246 852</b>    | <b>255 205</b>    |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader          | 18 477            | 17 206            |
| Förutbetalda kostnader bredband & telefoni | 16 615            | 16 407            |
| Förutbetalda kostnader fastighetssystem    | 23 170            | 22 801            |
|                                            | <b>58 262</b>     | <b>56 414</b>     |

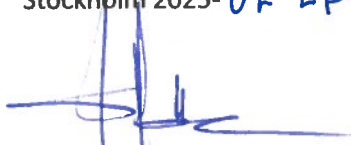
**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 150 000        | 19 150 000        |
|                        | <b>19 150 000</b> | <b>19 150 000</b> |





Stockholm 2025-09-27



Per Hallman  
Ordförande



Kalle Gudmundsson  
Ledamot



Tomas Ekstrand  
Ledamot



Denisa Dushi  
Ledamot



Bernt Olsson  
Ledamot



Helén Källholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 27/9-25



My Bolin  
Auktoriserad revisor  
Balansen HB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 23  
Org.nr. 716454-6801

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 23 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

**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 Brf Gjutaren 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

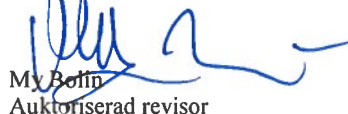
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 februari 2025



My Bolin  
Auktoriserad revisor