



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjutformen 3

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24 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
Gjutformen 3		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925-1926.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 715 kvm och 1 lokal om 180 kvm samt garage om 150 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 045 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Galfvensjö	Ordförande
Björn Mattias Rudin	Vice ordförande
Björn Svensson Trolldal	Suppleant
Kristina Maria Karlsson Silén	Suppleant
Bertil Järnberg	Styrelseledamot
Henrik Johan Daniel Åkerblad	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Patrik Ekman	Sekreterare
Christian Rangner Jacobsson	Kassör
Tommie Göte Lindström	Avgått 2025-06-09
Viktoria Marie Lundqvist	Avgått 2025-06-09
Oscar Sebastian Wenning	Avgått 2025-06-09

Valberedning

Agneta Kinch
Birgitta Järnberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Lars Klum Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Stamspolning av fastigheten
Ny FTX (Från- och Tilluftsventilation med värmeåtervinning) i lokalen
Rengöring av ventilationskanaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen bytte under året ekonomisk förvaltare, vilket ledde till en kostnadsbesparing på drygt 60tkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 362 648	2 363 000	2 241 000	2 138 000
Resultat efter fin. poster	-65 259	-478 919	6 322	-102 602
Soliditet (%)	79	78	77	77
Yttre fond	2 026 368	1 558 503	1 300 588	910 742
Taxeringsvärde	152 417 000	155 955 000	155 955 000	155 955 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	655	599	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	76	71	71
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 219	3 203	3 651	3 688
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 870	2 860	3 255	3 289
Sparande / kvm totalyta, kr	154	196	236	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	26	27	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	161	120	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	29	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	216	175	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	2,19	-	-
Räntekänslighet (%)	4,85	-	-	-

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

Trots besparingsarbetet lyckades föreningen inte fullt ut nå ett positivt resultat. Anledningen bakom att årets resultat på -60 tkr inte följde budget var stamspolning, ny FTX i lokalen, rengöring av ventilationskanaler, samt en engångskostnad relaterade till byte av ekonomisk förvaltare.

Trots ett negativt resultat för 2025 så har föreningen lyckats hålla en positiv likviditet genom ett aktivt arbete för att sänka våra kostnader mot föreningens leverantörer samt räntekostnader mot bank vilket resulterade i ett positivt rörelseresultat innan avskrivningar. Föreningen beslutade även i december 2025 om att amortera

ned 577 tkr av inestående bostadslån, vilken senare gjordes i februari 2026, vilket därmed ytterligare sänkte räntekostnader. Slutgiltigen valde föreningen även att höja avgifterna mot medlemmarna med 2% på årsbasis.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 293 511	-	-	31 293 511
Upplåtelseavgifter	9 289 305	-	-	9 289 305
Fond, yttre underhåll	1 558 503	-	467 865	2 026 368
Balanserat resultat	-6 617 463	-478 919	-467 865	-7 564 247
Årets resultat	-478 919	478 919	-65 259	-65 259
Eget kapital	35 044 937	0	-65 259	34 979 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 096 382
Årets resultat	-65 259
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-467 865
Totalt	-7 629 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	232 653
Balanseras i ny räkning	-7 396 853

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	2 362 649	2 363 871
Övriga rörelseintäkter	3	22 440	9 300
Summa rörelseintäkter		2 385 089	2 373 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 403 856	-1 831 798
Övriga externa kostnader	9	-179 145	-220 804
Personalkostnader	10	-138 137	-110 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 368	-501 362
Övriga rörelsekostnader		-5 251	0
Summa rörelsekostnader		-2 255 757	-2 664 934
RÖRELSERESULTAT		129 331	-291 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 071	17 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-196 662	-204 958
Summa finansiella poster		-194 591	-187 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 259	-478 919
ÅRETS RESULTAT		-65 259	-478 919

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	42 912 669	43 393 497
Maskiner och inventarier	13	129 605	178 145
Summa materiella anläggningstillgångar		43 042 274	43 571 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 042 274	43 571 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		239 345	165 625
Övriga fordringar	14	875 700	764 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 342	76 831
Summa kortfristiga fordringar		1 220 387	1 006 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 626	70 362
Summa kassa och bank		72 626	70 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 293 013	1 077 333
SUMMA TILLGÅNGAR		44 335 288	44 648 975

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 582 816	40 582 816
Fond för yttre underhåll		2 026 368	1 558 503
Summa bundet eget kapital		42 609 184	42 141 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 564 247	-6 617 463
Årets resultat		-65 259	-478 919
Summa fritt eget kapital		-7 629 506	-7 096 382
SUMMA EGET KAPITAL		34 979 678	35 044 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 397 037	2 050 000
Summa långfristiga skulder		2 397 037	2 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 342 000	6 761 037
Leverantörsskulder		193 055	398 155
Skatteskulder		9 245	10 186
Övriga kortfristiga skulder		2 403	19 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	411 870	365 523
Summa kortfristiga skulder		6 958 573	7 554 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 335 288	44 648 975

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 331	-291 763
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	529 368	501 362
	658 699	209 598
Erhållen ränta	2 071	17 803
Erlagd ränta	-186 923	-212 304
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 848	15 097
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 582	-220 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-186 167	280 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 098	74 535
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 400 000	8 811 037
Amortering av lån	-4 472 000	-9 911 771
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 000	-1 100 734
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 098	-1 026 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	829 166	1 855 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	943 263	829 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjutformen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, fondavsättningar, kabel-tv, 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	1,00 - 5,00 %
Maskiner & inventarier	20,00 %
Bredbandsinstallation	10,00 %

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	1 702 236	1 702 238
Balkongavgift	15 852	15 852
Hysesintäkter lokaler, moms	354 904	349 404
Hysesintäkter garage	185 700	209 400
Bredband	83 520	83 520
Hyses-/avgiftsbortfall garage, moms	0	-6 600
Påminnelseavgift	420	600
Dröjsmålsränta	608	0
Pantsättningsavgift	8 232	5 157
Överlåtelseavgift	10 290	4 299
Administrativ avgift	882	0
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	2 362 649	2 363 871

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 000	9 300
Återbäring försäkringsbolag	17 440	0
Summa	22 440	9 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	27 524	76 280
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 678	8 744
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	4 094
Städning enligt avtal	66 999	75 858
Städning utöver avtal	4 469	0
Hissbesiktning	5 037	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 500	0
Gemensamma utrymmen	6 725	0
Snöröjning/sandning	4 321	4 323
Serviceavtal	16 288	0
Serviceavtal, hissar	950	4 854
Mattvätt/Hyrmattor	13 887	13 790
Förbrukningsmaterial	4 943	150
Summa	196 320	188 092

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-5 758	12 131
Bostadsrättslägenheter	0	6 250
Hyseslokaler	11 600	0
Tvättstuga	11 262	43 133
Källarutrymmen	2 284	0
Dörrar och lås/porttele	11 065	3 457
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 950
VVS	-3 486	12 868
Ventilation	21 840	0
Hissar	14 712	50 162
Balkonger/altaner	0	4 570
Summa	63 518	135 521

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	581 413
Dörrar och lås	92 523	0
VVS	45 000	0
Ventilation	89 600	0
Fönster	5 530	0
Summa	232 653	581 413

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 948	77 455
Uppvärmning	393 160	488 959
Vatten	107 308	89 733
Sophämtning/renhållning	80 447	43 585
Summa	656 863	699 732

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 300	72 716
Kabel-TV	24 791	0
Bredband	44 281	59 574
Fastighetsskatt	103 130	94 750
Summa	254 502	227 040

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 390	0
Tele- och datakommunikation	247	0
Inkassokostnader	2 163	6 282
Revisionsarvoden extern revisor	27 096	41 110
Fritids och trivselkostnader	2 083	519
Föreningskostnader	30 843	4 184
Förvaltningsarvode enl avtal	54 471	121 108
Överlåtelsekostnad	14 333	0
Pantsättningskostnad	14 862	9 294
Övriga förvaltningsarvoden	5 325	7 998
Korttidsinventarier	0	20 193
Administration	12 924	4 016
Konsultkostnader	-417	418
Bostadsrätterna Sverige	0	5 681
Föreningsavgifter	5 773	0
Summa	174 092	220 804

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 658	87 338
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	23 479	18 632
Summa	138 137	110 970

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	185 631	204 873
Dröjsmålsränta	10 885	61
Kostnadsränta skatter och avgifter	146	24
Summa	196 662	204 958

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 390 932	51 390 931
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 390 932	51 390 932
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 997 435	-7 544 618
Årets avskrivning	-480 828	-452 817
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 478 263	-7 997 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 912 669	43 393 497
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 088 659</i>	<i>9 088 659</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 417 000	47 955 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	108 000 000
Summa	152 417 000	155 955 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	719 175	719 175
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	719 175	719 175
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-541 030	-492 485
Årets avskrivning	-48 540	-48 545
Utgående ackumulerad avskrivning	-589 570	-541 030
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 605	178 145

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 063	5 712
Klientmedel	0	720 426
Transaktionskonto	269 709	38 378
Borgo räntekonto	600 929	0
Summa	875 700	764 516

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 886	0
Förutbet försäkr premier	71 505	68 000
Förutbet kabel-TV	3 120	0
Förutbet bredband	5 831	0
Övr förutb kostn uppl int	0	8 831
Summa	105 342	76 831

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-16	2,43 %	2 200 000	2 200 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-19	2,41 %	2 080 000	2 110 000
Nordea Hypotek AB	2027-03-08	2,40 %	2 409 037	2 421 037
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	1,50 %	2 050 000	2 080 000
Summa			8 739 037	8 811 037
Varav kortfristig del			6 342 000	6 761 037

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 529 037 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-2 227	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 692	0
Uppl kostn el	6 284	0
Uppl kostnad Värme	52 447	0
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	0
Uppl kostn räntor	25 357	15 618
Uppl kostn vatten	18 282	0
Uppl kostnad Sophämtning	16 439	0
Förutbet hyror/avgifter	258 596	196 609
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	600
Övriga uppl kostn och förutb int	0	152 696
Summa	411 870	365 523

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

24 468 700

2024-12-31

24 468 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgifterna inför 2026. Föreningen beslutade i december 2025 om att amortera ned 577 tkr av inestående bostadslån, vilken senare gjordes i februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Anders Galfvensjö
Ordförande

Björn Mattias Rudin
Vice ordförande

Christian Rangner Jacobsson
Kassör

Patrik Ekman
Sekreterare

Bertil Järnberg
Styrelseledamot

Henrik Johan Daniel Åkerblad
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Lars Klum
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 13:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 20:11

DOCUMENT ID:

Hkg3ksT21Gx

ENVELOPE ID:

Hkh1sa2kfe-Hkg3ksT21Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Gjutformen 3, 769603-2163 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

27f48d8bb4c357fbc dabbee086283b5afe69d7aa3ffa6ca
0897d89b620a5856e9e5fdbdba76945671b07f8e446b83
2095947132565704e9487629d03ff00ca4d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN MATTIAS RUDIN hydropulsor@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:13 21.05.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.80
2. PATRIK EKMAN ekmanputte@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:14 21.05.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.84
3. CHRISTIAN RANGNER JA COBSSON rangner.christian@bcg.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:17 21.05.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.78
4. Henrik Johan Daniel Åkerblad henrik.akerblad@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:17 21.05.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.152
5. MATS LARSSON larssonmat@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:42 21.05.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.85
6. Karl Anders Galfvensjö a.galfvensjo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:02 21.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.104
7. Bertil Järnberg bertil.jarnberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:06 22.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.247
8. LARS KLUM lars.klum@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:51 22.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.26
9. Per Åke Henning Jakobsson	 Signed	22.05.2026 13:14	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
per.jacobsson@azets.co m	Authenticated	22.05.2026 13:09	Low	IP: 208.56.29.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutformen 3, org.nr 769603-2163.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutformen 3 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjutformen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inom två veckor före den ordinarie föreningsstämman i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar. Vi är därför tvinga att anmärka på detta i vår revisionsberättelse och erinrar styrelsen om gällande tidsramar.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Lars Klum
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 17:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 21.05.2026 20:11

DOCUMENT ID:

r1hJi6nyGg

ENVELOPE ID:

SJ2Jo6h1fg-r1hJi6nyGg

DOCUMENT NAME:

1. RB BRF Gjutformen 3.pdf

2 pages

SHA-512:

ae7687f3773c287b9e84dccf9d7f04161f648d71a15c340
2af64052851c9bb0a8df1a5233a037ff0b9aaadb4e71d12
c03919c0522b91dc15af7d50ec25e861a4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	22.05.2026 13:15	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	22.05.2026 13:14	Low	IP: 208.56.29.94
2. LARS KLUM	Signed	22.05.2026 17:46	eID	Swedish BankID
lars.klum@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 17:45	Low	IP: 90.130.62.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed