



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjutaren Mindre Nr 1

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
Upplysning vid förlust	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. 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 och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-23 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 mindre 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1916 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 520 kvm och 2 lokaler om 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 010 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Höjgård	Ordförande
Emma Dellborg	Styrelseledamot
Nick Westedt	Styrelseledamot

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Gjutaren Mindre Nr 1 styrelsen eller två av ledamöterna i föreningen.

Revisorer

Guy Sjökvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1975 ● Renovering fasad gatusida
- 2000 ● Renovering gårdbjälklag
Renovering fönster gatusida
- 2004 ● Stambyte
Elinstallationer utbytta (3-fas)
- 2010 ● Renovering tak gatusida
- 2016 ● Byggnation tvättpelare i 11 lgh
- 2018 ● Säkerhetsdörrar alla lägenheter
Renovering gårdssida tak
Renovering fasad gårdssida
Renovering fönster gårdssida
- 2022 ● Renovering källaren
Byggnation balkonger
Renovering av porten, inkl auto öppning
- 2023 ● Värmedistribution
Hiss
Målning trapp gårdshus
- 2025 ● Renovering fönster gatusida

Planerade underhåll

- 2027 ● Renovering fasad gatusida

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Ellevio AB
Elnät	Fortum Markets AB
Fastighetsnära återvinning	Återvinningsbolaget i stockholm 2008 AB
Fastighetsservice	B K Fastigh Service AB
Finansiering	Stadshypotek AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Hisservice	Stockholms Hiss-service AB
Snöskottning	DM Tak AB
Städning	Trio Annas Fastighetsservice AB
TV-abonnemang	Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året övergått till K3, vilket är det obligatoriska redovisningsregelverket för bostadsrättsföreningar i Sverige. K3 innebär bland annat att så kallad komponentavskrivning tillämpas. Det betyder att byggnaden delas upp i olika komponenter, exempelvis tak, fasad och stammar, som skrivs av var för sig. För föreningen har detta resulterat i något högre avskrivningar, vilket dock inte påverkar kassaflödet.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året omförhandlat avtal med sina två hyresgäster, Doz Apotek (Admenta Sweden AB) och MobileLinks AB.

Doz Apotek har tecknat ett nytt treårigt hyresavtal som löper till och med mars 2029. I samband med avtalet har parterna även kommit överens om vissa åtgärder i lokalen, bland annat uppfräschning av kök och toalett, renovering av entrédörr, löpande service av AC samt byte till LED-belysning. Dessa åtgärder finansieras genom ett hyresavdrag under avtalsperioden.

MobileLinks AB har tecknat ett nytt hyresavtal på 1,5 år som löper till och med mars 2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 249 896	2 477 564	2 875 130	1 607 100
Resultat efter fin. poster	-327 964	42 546	-516 250	-755 747
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	597 319	373 519	1 127 139	1 012 941
Taxeringsvärde	86 684 000	86 443 000	86 443 000	86 443 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	179	179	179	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	12,1	10,9	9,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 032	15 098	15 164	15 229
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 368	11 417	11 467	11 517
Sparande / kvm totalyta, kr	383	367	593	32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	22	24	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	164	135	308
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	18	41	9
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	204	201	341
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,38	3,00	-
Räntekänslighet (%)	83,88	84,25	84,62	-

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

Årets negativa resultat förklaras främst av ökade avskrivningar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde och har under 2025 varit högre än tidigare år till följd av övergång till nya redovisningsprinciper enligt K3.

Föreningens kassaflöde har under året varit stabilt och bedöms vara tillräckligt för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	111 685 000	-	-	111 685 000
Upplåtelseavgifter	1 306 927	-	-	1 306 927
Fond, yttre underhåll	373 519	-	223 800	597 319
Balanserat resultat	-6 562 481	42 546	-223 800	-6 743 736
Årets resultat	42 546	-42 546	-327 964	-327 964
Eget kapital	106 845 510	0	-327 964	106 517 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 519 936
Årets resultat	-327 964
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 800
Totalt	-7 071 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 071 700

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	2 249 896	2 477 564
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 715
Summa rörelseintäkter		2 249 896	2 489 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-757 818	-904 443
Övriga externa kostnader	8	-106 962	-79 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 097 335	-694 800
Summa rörelsekostnader		-1 962 115	-1 679 063
RÖRELSERESULTAT		287 781	810 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 232	10 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-623 977	-778 200
Summa finansiella poster		-615 745	-767 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-327 964	42 546
ÅRETS RESULTAT		-327 964	42 546

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	128 642 861	128 942 020
Summa materiella anläggningstillgångar		128 642 861	128 942 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 642 861	128 942 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 704	5 455
Övriga fordringar	11	1 179 290	1 371 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 995	9 862
Summa kortfristiga fordringar		1 358 989	1 387 315
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 467	23 167
Summa kassa och bank		20 467	23 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 456	1 410 482
SUMMA TILLGÅNGAR		130 022 317	130 352 502

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 991 927	112 991 927
Fond för yttre underhåll		597 319	373 519
Summa bundet eget kapital		113 589 246	113 365 446
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 743 736	-6 562 481
Årets resultat		-327 964	42 546
Summa ansamlad förlust		-7 071 700	-6 519 936
SUMMA EGET KAPITAL		106 517 546	106 845 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 720 724	11 633 000
Summa långfristiga skulder		14 720 724	11 633 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 128 000	11 315 724
Leverantörsskulder		78 127	65 396
Skatteskulder		258 164	225 249
Övriga kortfristiga skulder		36 267	77 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	283 489	190 025
Summa kortfristiga skulder		8 784 047	11 873 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 022 317	130 352 502

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 781	810 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 097 335	694 800
	1 385 116	1 505 016
Erhållen ränta	8 232	10 530
Erlagd ränta	-625 874	-790 631
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	767 474	724 915
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 603	113 094
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 676	-27 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 547	810 098
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-798 176	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-798 176	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-195 629	710 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 365 207	655 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 169 577	1 365 207

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjutaren Mindre Nr 1 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, 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:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	1,82 %
Fasader	30,39 %
Balkonger	2,60 %
Fönster	2,50 - 3,04 %
Stamledningar VA	2,28 %
Stamledningar Värme	3,04 %
Styr & övervakning	4,56 %
Ventilation	18,23 %
El	3,65 %
Hissar	3,04 %

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	272 388	272 388
Hysesintäkter lokaler	827 688	814 854
Hysesintäkter lokaler, moms	1 023 926	1 051 884
Deb. fastighetsskatt	41 916	34 836
Deb. fastighetsskatt, moms	78 924	65 592
Dröjsmålsränta	1 605	3 961
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	2 866	1 433
Administrativ avgift	0	49
Vidarefakturerade kostnader	0	3 750
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	228 816
Öres- och kronutjämning	-5	1
Summa	2 249 896	2 477 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	11 715
Summa	0	11 715

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	60 375
Städning enligt avtal	79 056	74 770
Städning utöver avtal	0	10 679
Hissbesiktning	1 617	0
Gårdkostnader	2 780	0
Gemensamma utrymmen	0	800
Snöröjning/sandning	4 929	0
Serviceavtal	5 624	1 468
Mattvätt/Hyrmattor	0	30 161
Förbrukningsmaterial	163	0
Summa	94 169	178 253

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	2 560
Ventilation	13 300	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 258
Hissar	35 131	13 390
Tak	0	3 063
Vattenskada	0	23 125
Summa	48 431	47 396

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 928	44 723
Uppvärmning	263 648	329 891
Vatten	44 132	36 384
Sophämtning/renhållning	40 276	59 168
Summa	387 984	470 167

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 178	49 635
Kabel-TV	3 136	2 463
Bredband	47 096	38 170
Fastighetsskatt	139 804	118 360
Korr. fastighetsskatt	11 020	0
Summa	227 234	208 628

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	19 533	0
Inkassokostnader	240	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	626	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 460	15 000
Styrelseomkostnader	800	2 617
Fritids och trivselkostnader	0	1 846
Föreningskostnader	4 360	2 488
Förvaltningsarvode enl avtal	37 077	37 389
Överlåtelsekostnad	0	5 823
Pantsättningskostnad	839	0
Korttidsinventarier	0	1 600
Administration	22 680	6 516
Konsultkostnader	5 346	6 541
Summa	106 962	79 820

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	620 284	778 147
Dröjsmålsränta	22	53
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 671	0
Summa	623 977	778 200

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 676 167	134 676 167
Årets inköp	798 176	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 474 343	134 676 167
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 734 147	-5 039 347
Årets avskrivning	-1 097 335	-694 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 831 482	-5 734 147
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 642 861	128 942 020
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 824 292</i>	<i>69 824 292</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	26 800 000
Taxeringsvärde mark	53 484 000	59 643 000
Summa	86 684 000	86 443 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 180	29 959
Transaktionskonto	169 767	278 947
Borgo räntekonto	979 343	1 063 092
Summa	1 179 290	1 371 998

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 013	0
Förutbet försäkr premier	26 182	0
Förutbet kabel-TV	790	784
Förutbet bredband	8 010	9 078
Summa	42 995	9 862

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-03-01	3,11 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,10 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-06-01	1,13 %	3 528 000	3 528 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,34 %	3 605 000	3 705 000
Handelsbanken	2028-03-01	3,18 %	6 715 724	6 715 724
Summa			22 848 724	22 948 724
Varav kortfristig del			8 128 000	11 315 724

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 348 724 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	130	0
Uppl kostn el	3 268	3 521
Uppl kostnad Värme	34 475	36 799
Uppl kostn räntor	41 967	43 864
Uppl kostn vatten	6 971	6 683
Uppl kostnad Sophämtning	5 075	4 582
Förutbet hyror/avgifter	191 603	94 576
Summa	283 489	190 025

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Andreas Höjgård
Ordförande

Emma Dellborg
Styrelseledamot

Nick Westedt
Styrelseledamot

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

Guy Sjökvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 16:47

DOCUMENT ID:

HkgCwPuiCbx

ENVELOPE ID:

rkRPwdoA-x-HkgCwPuiCbx

DOCUMENT NAME:

Brf Gjutaren Mindre Nr 1, 769629-3336 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a93ba3716e986d471a206f794ac406330077bea50c37b
7d474383f9855fe4ead5bfff4f91b508c7b4491db89dcad
41d2172072885aab858f3c9427c73b8d2e0d

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. ANDREAS HÖJGÅRD andreas.hojgard@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:03 08.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.242
2. Nick Westedt nick.westedt@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:25 08.05.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.93
3. EMMA CHARLOTTA SUN HEE DELLBORG emmadellborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 13:22 08.05.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.158
4. GUY SJÖKVIST guy.sjokvist@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 13:56 10.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.79.109

* 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 Gjutaren Mindre Nr 1
Org.nr 769629-3336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren Mindre Nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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

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 Mindre Nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidingö maj 2026 enligt elektronisk underskrift

Guy Sjökvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 16:47

DOCUMENT ID:

SyCvPdJCbg

ENVELOPE ID:

SyRDPdJA-x-SyCvPdJCbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för Brf Gjutaren Mindre Nr 1 räkenskapsår 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

b3c75590b119fcc67f3032484ecfa7d464f48d47a1a1b6d2c4a49f064150112d41d9a8077a25748cdd7b0e4fbcc005cee00b40b9339bf851dbfc705fad939aba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUY SJÖKVIST	Signed	10.05.2026 14:25	eID	Swedish BankID
guy.sjokvist@gmail.com	Authenticated	10.05.2026 14:25	Low	IP: 2.67.79.109

* 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