Årsredovisning 2025
Brf Konstgjutaren 2

769608-4321



SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Konstgjutaren 2

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

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.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstgjutaren 2	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1945 och värdeåret är 1964.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 56 kvm, 28 bostadsrätter om 1 387 kvm samt en lokal/förråd på 6 kvm. Planen är att så småningom sälja och upplåta hyreslägenheten.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
4 st 2,5 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Styrelsens sammansättning

John Nejdebring	Ordförande (t.o.m 2026-02-04)
Jörgen Bilander	Styrelseledamot (t.o.m 2026-02-04)
Tommy Grimstad	Styrelseledamot (t.o.m 2026-02-04)
Therese Leinhagen	Suppleant (t.o.m 2026-02-04)
Kenneth Svedlund Ishii	Ordförande
Kerstin Belander	Styrelsemedlem
Karin Nilsson Kelly	Styrelsemedlem
Ingrid Axelsson	Suppleant
Hans-Kristian Grötting	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Utförda historiska underhåll

2013
- Ny vattenpump monteras
- Avloppsstammar relinas
- Nya kompressorer till bergvärme
- Inkommande vattenledningar byts

2014
- Reparation av avloppsstam

2017-2018
- Stambyte

2019
- Ventil- & termostatbyte
- Byte av samtliga takstolar
- Byte av kompressorerna i undercentralen

2020
- 2 st nya varmvattenberedare
- Nya yttre fönsterbågar
- Energideklaration
- Ny takfläkt
- OVK

2021
- Makadam kortsidor & baksida
- Matavfallskärl (obl 2023)
- Oljecistern tagits ur bruk (obl 2025)

2023
- Oljat trästaket

2024
- Utbyte av galvledning

2025
- Oljade in samtliga portar
- Bytte entré mattorna
- Lagade akuta sprickor fasad

Planerade underhåll

2025
- eventuell lagning av sprickor på fasad

2026
- Se över stuprännorna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Energibevakning AB

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna 2025-01-01 med 6% enligt rekommendation från ekonomisk förvaltare.

Förändringar i avtal

Vi i styrelsen har arbetat flitigt med att gå igenom våra befintliga avtal och tecknat nya för att få ner kostnaderna för föreningen. Bland annat elen från två till ett abonnemang, bytte städfirma, drog ner på sophanteringen, sa upp fastighetsägarna och tecknar nytt med bostadsrätterna kostnadsfritt hela 2026. Bytte fastighetsskötare, hyrde ut förrådet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1460 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 824 534	1 700 121	1 433 258	1 176 213
Resultat efter fin. poster	260 199	-238 527	-189 028	-270 340
Soliditet (%)	33	32	33	34
Yttre fond	523 215	568 072	428 232	286 839
Taxeringsvärde	45 902 000	47 131 000	47 131 000	47 131 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 188	1 123	909	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	91,4	87,3	86,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 733	9 733	9 733	9 733
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 356	9 356	9 356	9 356
Sparande / kvm totalyta, kr	326	109	15	-38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	37	36	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	242	242	210	262
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	60	29	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	334	339	275	351
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	4,38	4,02	1,83
Räntekänslighet (%)	8,19	8,67	10,70	13,27

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.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 110 783	-	-	17 110 783
Upplåtelseavgifter	4 098 658	-	-	4 098 658
Fond, yttre underhåll	568 072	-	-44 857	523 215
Balanserat resultat	-14 961 246	-238 527	44 857	-15 154 915
Årets resultat	-238 527	238 527	260 199	260 199
Eget kapital	**6 577 741**	**0**	**260 199**	**6 837 939**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 154 915
Årets resultat	260 199
Totalt	**-14 894 717**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 393
Balanseras i ny räkning	-15 036 110
	-14 894 717

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

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 824 534	1 700 121
Övriga rörelseintäkter	3	-1 925	4 000
Summa rörelseintäkter		**1 822 609**	**1 704 121**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-749 046	-990 411
Övriga externa kostnader	8	-130 176	-97 283
Personalkostnader	9	-57 824	-57 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 652	-209 652
Summa rörelsekostnader		**-1 146 698**	**-1 355 169**
RÖRELSERESULTAT		**675 911**	**348 951**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 057	4 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-416 769	-591 598
Summa finansiella poster		**-415 712**	**-587 478**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**260 199**	**-238 527**
ÅRETS RESULTAT		**260 199**	**-238 527**

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	19 564 203	19 765 371
Markanläggningar	12	20 238	28 722
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 584 441**	**19 794 093**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**19 584 441**	**19 794 093**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 346	4 000
Övriga fordringar	14	40 179	41 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 197	18 001
Summa kortfristiga fordringar		**77 722**	**63 204**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 092 896	580 998
Summa kassa och bank		**1 092 896**	**580 998**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 170 618**	**644 202**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 755 059**	**20 438 295**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 209 441	21 209 441
Fond för yttre underhåll		523 215	568 072
Summa bundet eget kapital		**21 732 656**	**21 777 513**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 154 915	-14 961 246
Årets resultat		260 199	-238 527
Summa fritt eget kapital		**-14 894 717**	**-15 199 772**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 837 939**	**6 577 741**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 500 000	13 500 000
Leverantörsskulder		94 539	61 414
Skatteskulder		5 278	2 842
Övriga kortfristiga skulder		4 852	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312 451	296 298
Summa kortfristiga skulder		**13 917 120**	**13 860 554**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 755 059**	**20 438 295**

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**675 911**	**348 951**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 652	209 652
	885 563	**558 603**
Erhållen ränta	1 057	4 120
Erlagd ränta	-414 732	-593 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**471 888**	**-30 426**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 518	4 020
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 529	-6 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**511 899**	**-33 378**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**511 899**	**-33 378**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**580 998**	**614 375**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 092 896**	**580 998**

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Konstgjutaren 2 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Markanläggningar	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 592 220	1 501 680
Hyresintäkter, lokaler	19 171	4 600
Hyresintäkter, bostäder	124 714	119 560
Hyresintäkter, internet	57 420	57 420
Övriga intäkter	15 464	16 861
Pant- och överlåtelseavgifter	15 545	0
Summa	**1 824 534**	**1 700 121**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1 925	4 000
Summa	**-1 925**	**4 000**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 661	58 798
Städning	26 250	33 000
Besiktning och service	0	3 456
Trädgårdsarbete	4 202	5 927
Summa	**70 113**	**101 181**

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	6 805	16 031
Planerat underhåll	0	186 250
Summa	**6 805**	**202 281**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	37 371	53 468
Uppvärmning	348 768	348 967
Vatten	95 640	86 058
Sophämtning	48 929	61 363
Summa	**530 708**	**549 856**

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 340	24 517
Kabel-tv/bredband	64 064	63 996
Fastighetsskatt	51 016	48 580
Summa	**141 420**	**137 093**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 522	592
Revisionsarvoden	38 868	21 813
Övriga förvaltningskostnader	25 697	23 266
Ekonomisk förvaltning	45 604	51 613
Pant- och överlåtelseavgifter	18 485	0
Summa	**130 176**	**97 283**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	13 824	13 823
Summa	**57 824**	**57 823**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416 769	591 104
Övriga räntekostnader	0	494
Summa	**416 769**	**591 598**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 797 974	23 797 974
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 797 974**	**23 797 974**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 032 603	-3 831 435
Årets avskrivning	-201 168	-201 168
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 233 771**	**-4 032 603**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**19 564 203**	**19 765 371**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 268 874*	*8 268 874*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 902 000	19 131 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 000 000
Summa	**45 902 000**	**47 131 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 633	169 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**169 633**	**169 633**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-140 911	-132 427
Årets avskrivning	-8 484	-8 484
Utgående ackumulerad avskrivning	**-149 395**	**-140 911**
Utgående restvärde enligt plan	20 238	28 722

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 391	531 391
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**531 391**	**531 391**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-531 391	-531 391
Utgående ackumulerad avskrivning	**-531 391**	**-531 391**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 179	39 710
Övriga fordringar	0	1 493
Summa	**40 179**	**41 203**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	7 461	0
Försäkringspremier	4 441	4 140
Kabel-TV	4 785	4 785
Förvaltning	9 510	9 076
Summa	**26 197**	**18 001**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,46 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2026-03-28	2,95 %	6 700 000	6 700 000
SEB	2026-06-28	2,46 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2026-02-28	2,42 %	500 000	500 000
Summa			**13 500 000**	**13 500 000**
Varav kortfristig del			13 500 000	13 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	2 075	0
El	2 938	4 981
Uppvärmning	47 197	45 542
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Utgiftsräntor	4 014	1 977
Vatten	24 075	18 511
Löner	40 000	40 000
Sophämtning	9 145	12 504
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	150 439	140 215
Summa	**312 451**	**296 298**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ev kanske börja amortera lite på våra lån. Inga avgiftsändringar vad vi vet idag. Uppdaterade stadgar inskickade till Bolagsverket efter röstning på två stämmor efter varandra.

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Stockholm

Karin Nilsson Kelly
Styrelsemedlem

Kenneth Svedlund Ishii
Ordförande

Kerstin Belander
Styrelsemedlem

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 10:15

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 12.04.2026 10:19

DOCUMENT ID:
Bkz5BRO2-e

ENVELOPE ID:
SJfqrAu3Zx-Bkz5BRO2-e

DOCUMENT NAME:
Brf Konstgjutaren 2, 769608-4321 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
61e9c5e16a1d8675ae769504044dc910c90ff2a6290736dc85340499d1c7dab3a3abbe8f4988e50ff37d059e10d468521a2343574a162683c6315ec8d1aa0486

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. KERSTIN LINNEA BELANDER	**Signed**	**13.04.2026 07:14**	**eID**	**Swedish BankID**
belander62@hotmail.com	Authenticated	12.04.2026 20:39	Low	IP: 83.191.177.200
2. KENNETH SVEDLUND ISHII	**Signed**	**13.04.2026 09:29**	**eID**	**Swedish BankID**
kenneth.ishii@gmail.com	Authenticated	12.04.2026 21:16	Low	IP: 83.227.5.147
3. Karin Marie Nilsson Kelly	**Signed**	**13.04.2026 10:11**	**eID**	**Swedish BankID**
knkelly@live.se	Authenticated	13.04.2026 10:09	Low	IP: 83.227.5.94
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg	**Signed**	**13.04.2026 10:15**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	13.04.2026 10:14	Low	IP: 89.255.230.200

* 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 Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2
Org.nr. 769608-4321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ryz9BAO3-g-ByxM9S0u3bg

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 Bostadsrättsföreningen Konstgjutaren 2 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

ryz9BAO3-g-ByxM9S0u3bg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 10:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 12.04.2026 10:19

DOCUMENT ID:
ByxM9S0u3bg

ENVELOPE ID:
ryz9BAO3-g-ByxM9S0u3bg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 - Brf Konstgjutaren 2.pdf
2 pages

SHA-512:
0c828270e17aabe756fc7493dc997e824b7a946a21fba8d585d740e9f9ef122ef00c660cb36f9e17eee5bbdf359c6ed8ae00dd63cb1a057f18e7853b8f29137c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Margareta Elisabet Kleberg** margareta.kleberg@bdo.se	**Signed**	**13.04.2026 10:27**	**eID**	**Swedish BankID**

* 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