

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 11

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gjutaren 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 29 maj 2001 och har sitt säte i Stockholm kommun. Senaste registrerade stadgarna var 25 januari 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 13 december 2011. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Gjutaren 11. Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1969 och har adressen Birkagatan 16 A-C i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 7 693 m², varav 3 723 m² avser bostadsyta samt 3 970 m² avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns via Brandkontoret. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter varav 2 med hyresrätt. En av dessa hyresrätter är en gästlägenhet som medlemmarna kan låna. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

24 st	1 rum och kokvrå
3 st	1 rum och kök
19 st	3 rum och kök
9 st	5 rum och kök
3 st	Lokaler
59 st	Garageplatser
3 st	MC-platser

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630 kr per lägenhet för 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 189 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 800 000 kr och markvärdet är 124 600 000 kr. Värdeåret är 1969.

Avsättning till yttre fond

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erik Ankaräng, ordförande Ellen Setréus Anders Fröse Johan Blomkvist Andre Helgestrand
-----------	--

Suppleanter	Peter Meissner
-------------	----------------

Revisor

Fredrik Åborg
MT Revision AB

Valberedning

Karin Ahlzén
Jesper Houghton

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda möten samt ett konstituerande möte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgäster

Alla avtalen för våra hyresgäster förhandlades om under 2024 och både bowlingen och förskolan fick en hyreshöjning så att hyran mer avspeglar dagens nivå. Avtalen kommer att börja och gälla 2025.

Bowlingen har haft problem med vattenläckage från gården. Styrelsen har arbetat intensivt med att försöka och hitta lösningar för detta, bland annat påbörjades ett lagningsprojekt under december 2024. Tyvärr lyckades inte detta utan föreningen måste påbörja en gårdsrenovering tidigare än förväntat.

Ekonomi

Avgifterna höjdes 5% 1 jan 2024 för att ta höjd för dels betongprojektet, dels högre kostnader för värme, el, vatten och avlopp.

Styrelsen placerade en stor del av föreningens pengar på räntebärande konton vilket gav en bra intäkt under året.

Föreningen fick som kan ses från årsrapporten stort positivt resultat. Detta beror på framförallt på ränteintäkter samt att kostnader för soprum och gård som skulle tas under 2024 inte hann slutföras och därmed inte fakturerades under 2024 utan kommer att belasta 2025 årsrapport istället.

Stadgar

Styrelsen har genomfört en omarbetning av föreningens stadgar. De nya stadgarna antogs första gången på årsstämman 2022 och den andra gången på årsstämman 2023 vilket innebär att föreningen nu har nya stadgar som finns på föreningens hemsida.

Betongprojektet

Betongprojektet hänvisar till det projekt som styrelsen driver avseende ombyggnation av föreningens gård, loftgångar, garage samt balkonger. Under december 2024 påbörjades ett försök till att laga gården utan att behöva gräva upp allt men tyvärr visade sig tätskiktet var i sämre skick än förväntat vilket innebär att föreningen måste påbörja en gårdsrenovering tidigare än förväntat. Bygglovets som lämnades in för balkonger blev nekat och har överklagats till mark och miljödomstolen. Ett positivt beslut avseende överklagan kom tidigt 2025 och föreningen har numer bygglov på det förslag som antogs på extra stämma under 2023.

Hissarna

Styrelsen beslutade att byta hissfirm till Sankt Eriks Hiss. De kommer att ta över ansvaret för hissarna 1 jan 2025.

Soprum

Ombyggnationen av soprummet påbörjades i slutet av 2024. Det slutfördes tidigt 2025.

Värme

Under 2024 har föreningen haft problem med värmen bland annat pga. byte av undercentral men efter ett antal spolningar i ledningar och luftning så blev det varmt igen.

OVK

Styrelsen anslöt till en upphandling av OVK som kommer att genomföras i början av 2025.

Brandinspektion

En brandinspektion utfördes och anmärkningar togs omhand.

Elleverantör

Styrelsen beslutade att byta leverantör till Vattenfall.

Underhåll och reparationer

De större åtgärder rörande fastighetens underhåll och reparationer som utfördes under 2024 var:

Utbyte av avloppsrör i bowlingen

Undercentralen bygges om

Luftning av alla element pga. de problem som uppstod med ombyggnaden av undercentralen

Installation av avluftningsdosa för att förhoppningsvis lösa problem med värmen i framtiden

Installation av stamventiler

Förbättring av elsäkerheten samt införande av en årlig elsäkerhetsrondering av Nabo

Lås och dörrstoppar byttes ut pga. ålder

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 st medlemmar. Under året har 15 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 överlåtelser.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 191	6 085	5 582	5 799	4 871
Resultat efter finansiella poster	1 165	201	338	953	226
Soliditet (%)	67,7	66,9	67,1	65,4	65,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	622	592	535	531	531
Skuldsättning per kvm (kr)	4 529	4 568	4 597	4 636	4 675
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 358	9 439	9 499	9 580	9 660
Sparande per kvm (kr)	302	283	252	312	234
Räntekänslighet (%)	15,0	15,9	17,8	18,0	18,2
Energikostnad per kvm (kr)	179	193	172	159	125
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	37,4	36,2	35,7	34,0	40,0

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana obligatoriska avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 761 910	10 442 466	4 149 883	-2 972 672	201 372	74 582 959
Disposition av föregående års resultat:			-218 300	419 672	-201 372	0
Årets resultat					1 165 158	1 165 158
Belopp vid årets utgång	62 761 910	10 442 466	3 931 583	-2 553 000	1 165 158	75 748 117

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 553 000
årets vinst	1 165 158
	-1 387 842

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	885 249
ianspråktagande av yttre fond	-258 635
i ny räkning överföres	-2 014 456
	-1 387 842

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	6 190 785	6 084 951
Övriga rörelseintäkter		384	10 664
		6 191 169	6 095 615
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 978 354	-4 078 417
Övriga externa kostnader	4	-545 644	-582 470
Avskrivningar		-898 880	-876 041
		-4 422 877	-5 536 928
Rörelseresultat		1 768 292	558 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		389 184	277 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 318	-634 781
		-603 135	-357 315
Resultat efter finansiella poster		1 165 158	201 372
Årets resultat		1 165 158	201 372

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	95 842 652	95 792 861
Inventarier, verktyg och installationer	6	145 352	166 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	927 648
		95 988 004	96 886 884
Summa anläggningstillgångar		95 988 004	96 886 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 184	21 878
Aktuella skattefordringar		124 374	126 629
Övriga fordringar	7	28 248	9 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 616	164 489
		333 422	322 747
<i>Kassa och bank</i>		15 559 005	14 341 914
Summa omsättningstillgångar		15 892 427	14 664 661
SUMMA TILLGÅNGAR		111 880 431	111 551 545

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

73 204 376

73 204 376

Fond för yttre underhåll

3 931 583

4 149 883

77 135 959

77 354 259

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 553 000

-2 972 672

Årets resultat

1 165 158

201 372

-1 387 842

-2 771 300

Summa eget kapital

75 748 117

74 582 959

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

13 000 000

21 840 000

Summa långfristiga skulder

13 000 000

21 840 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

21 840 000

13 300 000

Leverantörsskulder

230 166

683 372

Övriga skulder

467 266

293 749

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

594 882

851 465

Summa kortfristiga skulder

23 132 314

15 128 586

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 880 431

111 551 545

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 165 159	201 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	898 880	876 041
Förändring skatteskuld/fordran	2 255	3 850

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 066 294 1 081 263

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-12 931	56 450
Förändring av kortfristiga skulder	-536 271	766 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 517 092 1 904 071

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-927 647
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -927 647

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-300 000	-225 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -225 000

Årets kassaflöde

1 217 092 751 424

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	14 341 913	13 590 489
--	------------	------------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

15 559 005 14 341 913

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	120
Förbättringsarbeten	100
Underhåll ventilation	50
Underhåll stammar	20
Underhåll tak	30
Underhåll trapphus	15
Underhåll entreportar	40
Inventarier	5
Undercentral	40

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 316 029	2 205 742
Hysesintäkter, bostäder	52 391	52 192
Hysesintäkter, lokaler	2 099 863	2 076 560
Hysesintäkter, garage	1 357 460	1 373 100
Hysesint, övr objekt	36 600	39 600
Deb. fastighetsskatt	94 576	94 576
Övernattnings-/gästlägenhet	35 100	62 100
Hysesintäkt bredband	141 480	124 740
Laddstolpar	42 000	39 000
Betalningspåminnelse	300	780
Öresjustering	-13	77
Andrahanduthyrning	15 000	15 740
Övriga fakturerade kostnader	0	744
	6 190 786	6 084 951

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	97 497	62 859
Trivselåtgärder	8 938	7 947
Städning	136 684	128 663
Hyra av entrémattor	10 007	9 264
Systematiskt brandskyddsarbete	21 850	24 396
Hiss besiktning	11 211	7 495
Hiss serviceavtal	59 881	56 215
Besiktningsskostnader	43 386	5 984
Reparationer	298 715	372 531
Rep av garage och p-platser	9 030	11 390
Planerat underhåll	258 636	1 103 549
Fastighetsel	405 698	628 008
Fjärrvärme	789 210	710 553
Vatten- och avlopp	179 196	148 279
Avfallshantering	52 060	182 964
Fastighetsförsäkring	163 716	186 398
Kabel-tv	18 868	17 716
Fastighetsskatt	184 000	184 000
Kommunal fastighetsavgift	90 045	87 395
Bredband	139 725	142 811
	2 978 353	4 078 417

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	39 906	38 003
Föreningsstämma/medlemsmöten	48 275	36 234
Kostnader för styrelsemöten	26 670	19 160
Ekonomisk förvaltning	135 413	139 082
Teknisk förvaltning	87 397	85 367
Bankkostnader	1 550	1 550
Juridisk konsultation	85 039	80 422
Övriga poster	76 634	95 318
Medlem/föreningsavgifter	5 435	5 467
Förbrukningsinventarier	2 454	13 259
Förbrukningsinvent trädgård	4 751	17 048
Projektleddning ej aktiverbart	0	25 904
Bygglovsavgifter	0	16 080
Befarad förlust andr kundfordr	21 878	0
Uppdatering av underhållsplan	3 502	2 925
Årsredovisning tryck/publicera	6 739	6 651
	545 643	582 470

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 570 105	60 570 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 570 105	60 570 105
Ingående avskrivningar	-12 985 084	-12 144 333
Omklassificeringar	927 648	0
Årets avskrivningar	-877 857	-840 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 935 293	-12 985 084
Mark	48 207 840	48 207 840
Utgående ackumulerade mark	48 207 840	48 207 840
Utgående redovisat värde	95 842 652	95 792 861

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 025	400 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 025	400 025
Ingående avskrivningar	-233 651	-198 361
Årets avskrivningar	-21 023	-35 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 674	-233 651
Utgående redovisat värde	145 351	166 374

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 770	9 751
Andra kortfristiga fordringar	15 478	0
	28 248	9 751

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	172 509	164 489
Upplupna ränteintäkter	5 107	0
	177 616	164 489

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,85	2025-09-30	10 215 000	10 215 000
Handelsbanken	3,81	2026-03-01	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	3,95	2025-03-30	11 625 000	11 925 000
			34 840 000	35 140 000
Kortfristig del av långfristig skuld			21 840 000	13 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 21 840 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	148 118	126 997
Förutb hyror/avgifter	204 324	416 520
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Sophantering	10 265	8 686
Vatten	24 773	24 773
El	37 878	56 582
Värme	103 980	101 954
Städning	8 314	0
Reparationer	17 487	0
Underhåll	0	79 639
Kostnader för styrelsemöten	0	6 312
Juridisk konsultation	9 743	0
	594 882	851 463

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 3% från 1 januari 2025.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Ankaräng
ordförande

Ellen Setréus
ledamot

Anders Fröse
ledamot

Johan Blomkvist
ledamot

Andre Helgestrand
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor
MT Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Gjutaren_11.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-23 10:00:33

Dokumentet är undertecknat av:

	Sven Anders Richard Fröse (19670225XXXX) Ledamot	2025-05-21 20:44:34
	ANDRÉ WILLIAM OLLE HELGSTRAND (20001201XXXX) Ledamot	2025-05-19 09:08:07
	FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor	2025-05-23 10:00:33
	Ellen Maria Setréus (19720423XXXX) Ledamot	2025-05-19 10:42:27
	ERIK ANKARÄNG (19901123XXXX) Ordförande	2025-05-23 08:59:35
	Lars Johan Vilhelm Blomkvist (19861031XXXX) Ledamot	2025-05-19 08:53:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Gjutaren_11.pdf (846304 byte)

C1B9B8F44FF615BF18114C8BD26F571AC576474C88B9B33BBF4A29AF127E645B03F27954E57B024CAD89
55E99047F2E51D09AF51445BE7DCA3F757A1451A9D57

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gjutaren 11

Org.nr 769607-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjutaren 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 11 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-23 10:02:03

Dokumentet är undertecknat av:



FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor

2025-05-23 10:02:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (97185 byte)

EBC8BAD597647FF2394B06F8A3886C843A1486524C6C618E134AD874CBB469BED97C59678A2A2CA8699A
0DA5B93967B09D9BFE76CB86382EA6E6B6124F2FCC6A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support