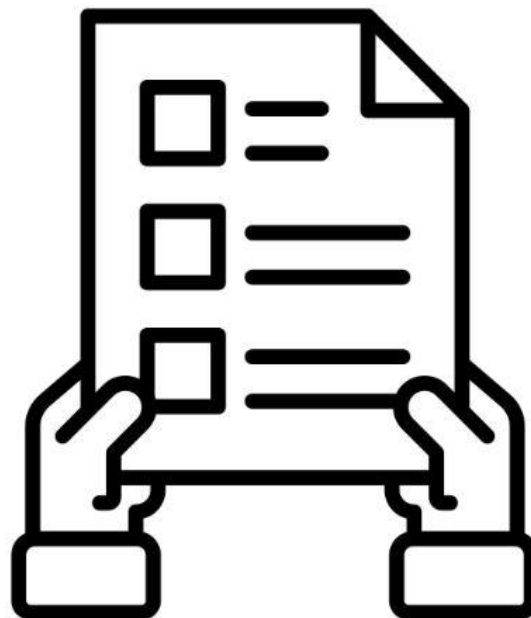


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
BRF GJUTERIET 4
716409-9082



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen följer en underhållsplan för åren 2023-2073.

- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Större planerade underhållsåtgärder under kommande år är fönstermålning och spolning samt inventering av stammar 2028.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas årligen för att succesivt bygga reserver för föreningens långsiktiga underhållsbehov i enlighet med underhållsplanen

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Rolf Bergman	Ordförande
Anna Bergqvist	Ledamot
Alexander Brask	Ledamot
Camilla Wahlberg	Ledamot
Magnus Nemlander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Cecilia Arthuis
Eva Tygård

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GJUTERIET4	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna i Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

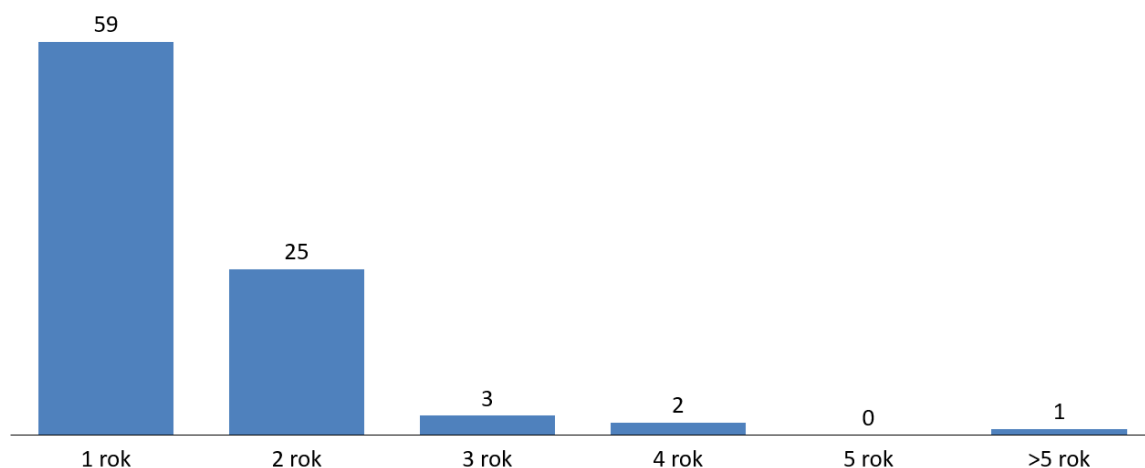
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 441 m², varav 4 441 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum och gästlägenhet

Kommentar

ca 30 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan för perioden 2023-2073.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning och brandskyddskontroll	2024	Sotning i 5 lägenheter med eldstad
Ombyggnation av terrasser	2024	Skador avseende läckage från terrasser på F12 och K9 till underliggande lägenheter har åtgärdats
OVK (mekanisk ventilation)	2024	Kompletterande OVK för lägenheter med mekanisk ventilation (vinds- och gästlägenhet)
Radonkontroll	2020-21	Godkänt resultat
OVK-/ventilationsåtgärder	2020-22	Godkänd OVK
Brandbesiktning	2019	
OVK - besiktning	2019	Besiktning under 2019, huvudsakliga åtgärder under 2020-21
Sotning	2019	
Energideklaration	2019	
Ommålning av fönster	2018	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster och altandörrar på kungsbalkonger och vädringsbalkonger
Ny stenläggning och cykelställ mot gatan F12	2018 - 2019	
Indragning av fiberkabel	2017	
Nya sopskåp F12	2017 - 2018	
Ombyggnation av hyreslokaler till lägenheter mot gatan	2017 - 2018	
Takbeklädnad Fridhemsgatan samt Karlsviksgatan.	2016 - 2017	
Gårdsfasad Fridhemsgatan	2016 - 2017	
Trapphus, hissar och montering av säkerhetsdörrar	2016 - 2017	
Tvättstugor, källare samt kompletterande rörstambyte i källaren (1991/1992)	2016	Ej komplett rörstambyte 1991/92
Ombyggnation till vindslägenheter och gårdslägenhet	2016 - 2017	
Bergvärme	2015	
Balkonger (mot gård)	2013	Uppförande av balkong mot gård (bekostade av enskild medlem)

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2012 - 2013	OVK samt kartering av ventilationskanalerna. Besiktning av skorstenar och ventilationskanalerna inför takbytet.
Brandbesiktning	2012	Montering av brandsläckare, utrymningsskyltar etc på vind samt källare.
Renovering av kungsbalkonger	2010	
Målning fönster	2007	Ytterbågarna på föreningens samtliga fönster
Rensning av avlopp	2006 - 2007	Rensning av grenanslutningar från lägenheter till avloppsstammar.
Filterinsättning	2006	Satt in filter som ska rena våra rörledningar och bibehålla dem rena, utan kemiska tillsatser
OVK-/Ventilations-Åtgärder	2005	Rensade kanalerna, bytte ut de gamla luckorna (där det behövdes) och satte in biober i fönstren.
Målning av tak	2004	
Nyanlagd gård	2001 - 2002	
Elstambyte	2000 - 2001	
Rörstambyte	1991 - 1992	Genomförd enligt då gällande standard
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning och inventering	2028	Stamspolning och kartläggning av stammar, samt dess skick
Fönstermålning	2028	Målning av samtliga fönster och altandörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Blue Harvest AB
Snöskottning (tak)	Takjour AB
Trapphusstädning	Regina Klawon
Snöskottning (entré)	Storholmen Förvaltning AB
Bredband fiber	Stockholms Stadsnät
Lån	SEB
Transaktionskonto/kassa	SEB
Elleverantör	Fortum Markets
Elnät	Ellevio
Service bergvärme	Indoor Service
Strategisk Brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB Stockholms Hiss-service AB
Hiss-service	Folksam
Försäkring	

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Styrelsen ser årligen över medlemsavgiften inför kommande kalenderår och tar då hänsyn till både kostnadsutveckling för fasta kostnader, samt till behovet att bygga reserver för långsiktiga underhållsbehov.

Inför 2026 beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med 5%, för att stärka underhållsreserven (3%) samt att möta ökade kostnader till följd av indexuppräknningar på löpande kostnader (2%). Detta är i linje med vårt långsiktiga beslut att säkerställa stabila ekonomiska förutsättningar inför framtida underhållsbehov.

Enligt styrelsens beslut höjdes därför årsavgiften per 2026-01-01 med 5%.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande slutförts:

- Föreningen tog i början på året upp ett nytt lån på cirka 1.2 miljoner kronor för att bekosta reparation av konstruktionsfel som upptäckts på terrasserna. Samtliga terrasser är återställda till brukbart skick, tillsammans med underliggande lägenheter.
- Föreningen har tecknat ett förlikningsavtal med entreprenören avseende konstruktionsfelet på terrasserna. Förlikningsbeloppet kommer att betalas till föreningen genom löpande inbetalningar under en treårsperiod.
- Föreningen amorterade i slutet av året bort ett lån på cirka 1.5 miljoner kronor. Amorteringen möjliggjordes delvis genom inbetalningar som erhöles i samband med förlikningsinbetalningar under 2025.
- I samband med färdigställandet av terrasserna och den nådda förlikningen har det bokförda värdet av de tidigare terrasserna uträknats ur balansräkningen, vilket belastar årets resultat med ca 2,1 mkr. Posten är av engångskaraktär och påverkar inte föreningens kassaflöde eller finansiella ställning.
- Föreningen har omförhandlat ett flertal avtal, och därmed bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Folksam via Bostadsrätterna.
- Reparation av spricka i betongbalk i källaren på Fridhemsgatan 12 har genomförts genom diverse förstärkningar.
- Vattenläcka i källaren på Karlsviksgatan 9, som uppstått genom läcka i ovanliggande lägenhets duschrum, har åtgärdats genom reovering av duschrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelser under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 132

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Soliditet (%)	53,0	55,0	69,0	69,0	74,0
Resultat efter finansiella poster	-2 673	-726	-418	-1 889	-794
Nettoomsättning	3 613	3 177	2 841	2 562	2 490
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	780	678	606	554	522
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	92	85	97	120	90
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	61	82	66	68	53
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	38	35	-8	39	22
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	191	202	155	228	165
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	2 971	3 039	1 801	1 801	1 576
Räntekostnad / m ² bostadsrättsyta	95	113	74	19	6
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	4	1	0
Räntekänslighet (%)	4	4	3	3	3
Sparande/ m ² (kr) totalyta	33	-5	48	-40	39
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	94	91	95	93

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 441 kvm bostäder.

Föreningen har under räkenskapsåret 2023 erhållit återbetalning som drar ner vattenkostnaderna.

Uppllysning vid negativt resultat:

Styrelsen bedömer att föreningen klarar att finansiera framtida ekonomiska åtaganden tack vare låg skuldsättning, samt möjligheter till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar.

Nettoomsättning - rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster- resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)- justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) - årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)- räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr) - justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)- bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)- föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	UH-fond*	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 829 792	29 348 605	7 345 866	-37 932 571	-725 847	18 865 845
Avsättning yttre uh-fond			555 000	-555 000		0
Balkongfond			34 200			34 200
Disposition av föregående års resultat:				-725 847	725 847	0
Årets resultat					-2 673 950	-2 673 950
Belopp vid årets utgång	20 829 792	29 348 605	7 935 066	-39 213 418	-2 673 950	16 226 095

* I UH-fond ingår även posten kapitaltillskott om beloppet 2 855 175 kr samt balkongfond om beloppet 296 149,13 kr

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-39 213 419
Årets resultat	-2 673 950
	-41 887 369
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 992 500
i ny räkning överföres	-43 879 869
	-41 887 369

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 613 456	3 177 301
Övriga rörelseintäkter	3	316 255	28 279
Summa rörelseintäkter		3 929 711	3 205 580
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 700 255	-2 105 710
Övriga externa kostnader	5	-521 256	-469 466
Personalkostnader	6	-189 905	-157 313
Avskrivningar	7	-678 444	-702 193
Utrangering av terrasser	7	-2 143 433	0
Summa rörelsekostnader		-6 233 293	-3 434 682
Rörelseresultat		-2 303 582	-229 102
Finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret	8	49 324	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 017	5 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 709	-502 094
Summa finansiella poster		-370 368	-496 745
Resultat efter finansiella poster		-2 673 950	-725 847
Resultat före skatt		-2 673 950	-725 847
Årets resultat		-2 673 950	-725 847

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 377 310	26 343 228
Maskiner	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	6 855 959
Summa materiella anläggningstillgångar		27 377 310	33 199 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		27 378 310	33 200 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 223	9 319
Övriga fordringar		2 080 144	-20 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 250	69 733
Summa kortfristiga fordringar		2 189 617	58 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		806 806	788 290
Summa kassa och bank		806 806	788 290
Summa omsättningstillgångar		2 996 423	846 802
SUMMA TILLGÅNGAR		30 374 733	34 046 989

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 178 397	50 178 397
Kapitaltillskott		2 855 175	2 855 175
Balkongfond		330 349	296 149
Fond för yttre underhåll		4 749 543	4 194 543
Summa bundet eget kapital		58 113 464	57 524 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 213 419	-37 932 572
Årets resultat		-2 673 950	-725 847
Summa fritt eget kapital		-41 887 369	-38 658 419
Summa eget kapital		16 226 095	18 865 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	13 195 000	13 495 000
Leverantörsskulder		225 481	1 090 556
Skatteskulder		0	-79 240
Övriga skulder		3 167	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	724 990	674 828
Summa kortfristiga skulder		14 148 638	15 181 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 374 733	34 046 989

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 673 950	-725 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 821 877	702 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		147 927	-23 654
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 096	-2 866
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 061 421	294 966
Förändring av leverantörsskulder		-865 075	937 963
Förändring av kortfristiga skulder		61 790	38 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 715 683	1 244 947
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-6 858 000
Förlikning		3 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 000 000	-6 858 000
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		34 200	33 404
Förändring av skulder till kreditinstitut		-300 000	5 495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-265 800	5 528 404
Årets kassaflöde		18 517	-84 649
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		788 290	872 939
Likvida medel vid årets slut		806 807	788 290

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	109 år	109 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Energiåtgärd	20 år	20 år
Kodlås	25 år	25 år
Larm	25 år	25 år
Bredband	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	60 år	60 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	12 år	12 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Avskrivningar och nedskrivningar: -2 821 877 kr
(varav utrangering av terrasser: -2 143 433 kr)

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	3 461 760	3 010 224
Hyror lokaler	32 400	23 400
Arrendeintäkter	1 764	1 716
Gästlägenhet	52 800	46 800
Överlåtelseavgifter	20 580	31 526
Pantsättningsavgifter	23 988	21 915
Andrahandsintäkter	20 162	41 707
Övriga tillägg	2	12
	3 613 456	3 177 300

* I årsavgiften ingår bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbäring försäkring	315 000	25 134
Övriga fakturerade kostnader	1 255	3 145
	316 255	28 279

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	271 696	366 117
Elkostnad	408 057	377 435
Vatten och avlopp	169 316	155 224
Renhållning	80 930	93 054
Fastighetsskötsel	380 625	400 455
Reparationer	648 433	266 261
Besiktning/ Övrig tillsyn	131 843	146 607
Fastighetsavgift	155 160	146 700
Fastighetsförsäkringar	79 251	86 732
Bredband och internet	71 269	67 125
Juridiskt konsultarvode	300 000	0
Projektarvoden	3 675	0
	2 700 255	2 105 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	295 650	338 328
Revisionsarvoden	20 000	18 875
Överlåtelseavgift	25 833	47 306
Pantsättningsavgift	29 404	16 312
Övriga kostnader	150 369	48 644
	521 256	469 465

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
Styrelse och internrevisor	152 250	131 000
Sociala kostnader	37 655	26 313
	189 905	157 313

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnader	90 349	90 348
Avskrivning till- /ombyggn, revoner	588 095	491 695
Avskrivning maskiner	0	13 041
Avskrivning markanläggning	0	107 109
Utrangering av terrass	2 143 433	0
	2 821 877	702 193

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Erhållna utdelningar *	49 324	0
	49 324	0

* Utdelning har tidigare bokförts som återbäringsförsäkring som nu ändrats till att bokas som utdelning 2025

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 505 219	38 505 219
Försäljningar/utrangeringar	-2 857 216	0
Omklassificeringar	3 855 959	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 503 962	38 505 219
Ingående avskrivningar	-12 161 991	-11 472 839
Försäljningar/utrangeringar	713 783	0
Årets avskrivningar	-678 444	-689 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 126 652	-12 161 991
Utgående redovisat värde	27 377 310	26 343 228
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	108 000 000	122 000 000
	179 000 000	185 000 000

Not 10 Maskiner

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 081	302 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 081	302 081
Ingående avskrivningar	-302 081	-289 040
Årets avskrivningar	0	-13 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 081	-302 081
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 855 959	0
Inköp	0	6 855 959
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	-3 855 959	0
Förlikning	-3 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 855 959
Utgående redovisat värde	0	6 855 959

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,31	2026-10-28	2 500 000	2 500 000
SEB	2,27	2026-01-28	2 500 000	2 500 000
SEB	2,31	2026-10-28	2 000 000	2 000 000
SEB	2,32	2026-06-28	1 000 000	1 000 000
SEB	2,34	2026-04-28	1 000 000	1 000 000
SEB			0	1 500 000
SEB	2,32	2026-06-28	995 000	995 000
SEB	2,31	2026-10-28	2 000 000	2 000 000
SEB	2,27	2026-02-28	1 200 000	0
			13 195 000	13 495 000

Kortfristig del av långfristig skuld -13 195 000 -13 495 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 695 000	13 495 000
	14 695 000	13 495 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	407 173	363 084
Upplupna räntekostnader	6 902	8 382
Upplupen värmekostnad	29 771	30 952
Upplupen elkostnad	48 657	57 950
Upplupen vattenkostnad	26 904	24 958
Upplupen renhållningskostnad	11 098	15 016
Upplupna löneskulder	134 000	134 000
Upplupna sociala avgifter	40 485	40 485
Upplupna revisionsarvoden	20 000	0
	724 990	674 827

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23

Stockholm 2026

Camilla Wahlberg

Rolf Bergman

Alexander Brask

Magnus Nemlander

Anna Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA BERGQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gjuteriet 4

Serienummer: 0bfd3329c6b8c[...]10e992648c1b5

IP: 185.148.xxx.xxx

2026-03-27 09:45:31 UTC



ROLF BERGMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gjuteriet 4

Serienummer: 5c2371c0ccd33a[...]9849b91a51e17

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-03-28 09:04:49 UTC



CAMILLA WAHLBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gjuteriet 4

Serienummer: d80c920bb971bd[...]247bdd58e0627

IP: 41.224.xxx.xxx

2026-03-28 15:33:38 UTC



Erik Magnus Nemlander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gjuteriet 4

Serienummer: 818d91281e61e3[...]b54ad2a5ebb5f

IP: 217.21.xxx.xxx

2026-03-29 08:28:01 UTC



ALEXANDER BRASK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Gjuteriet 4

Serienummer: ea69ab2b68673a[...]c813d67725c30

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-03-29 13:41:01 UTC



Carina Eva Marie Toresson

Extern Revisor

På uppdrag av: Toresson Revision

Serienummer: 710bdea9e02453[...]ac4a5c2b27e98

IP: 2.67.xxx.xxx

2026-03-30 13:22:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 4, org.nr 716409-9082.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Gjuteriet 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 15:25

SENT BY OWNER:

Carina Toresson · 30.03.2026 15:24

DOCUMENT ID:

Hy59Yeui-g

ENVELOPE ID:

B1uctg_o-g-Hy59Yeui-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gjuteriet 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e7d82be051f095086704c4fc618f7257deb43363ea3539f69f7cfd7dafcbbbed8143f19b1c8a0161e9818ec337f41fc35d510d269883b48238265d7e6f035547e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	30.03.2026 15:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision. se	Authenticated	30.03.2026 15:25	Low	IP: 2.67.77.26

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed