



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjutaren i Enköping

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanna 32:30	2023	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 226 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 226 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marita Kristina Nolén	Ordförande
Gabriella Dahljelm	Styrelseledamot
Hanna Ingrid Margaretha Wallinder	Styrelseledamot
Johan Lindell	Styrelseledamot
Lovisa Wahlberg	Styrelseledamot
Nils Folke Göran Sabelström	Suppleant

### Valberedning

Henrik Söderberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Magnus Nyman Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Förvaltning/ekonomi	Sbc
Lån	Handelsbanken
Parkeringsövervakning	Avarn Security
Snöröjning	Västerås Service & anläggning Ab
Sophantering	Vafab Miljö
Vatten	Enköping Kommun Va/renhållning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under 2025 installerat IMD av kallvatten på samtliga hushåll.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har under 2025 genomfört tvåårsbesiktning av fastigheten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 38 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 034 143	1 938 473	764 632	-
Resultat efter fin. poster	-48 380	-264 480	-204 313	-
Soliditet (%)	68	68	68	-
Yttre fond	207 018	138 012	69 006	-
Taxeringsvärde	54 200 000	17 000 000	17 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	866	484	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	99,4	96,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 769	11 889	12 009	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 769	11 889	12 009	-
Sparande / kvm totalyta, kr	312	216	47	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	19	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	45	25	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	76	64	25	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,82	-	-
Räntekänslighet (%)	13,08	13,73	24,81	-

**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 vatten (totalt 113 262 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har förvärvat materiella anläggningstillgångar i form av IMD av vatten under 2025 som ej var budgeterat. Notera sparandet i föreningen som i år uppgår till drygt 300 kr/kvm.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 395 000	-	-	56 395 000
Fond, yttre underhåll	138 012	-	69 006	207 018
Balanserat resultat	-342 325	-264 480	-69 006	-675 811
Årets resultat	-264 480	264 480	-48 380	-48 380
<b>Eget kapital</b>	<b>55 926 207</b>	<b>0</b>	<b>-48 380</b>	<b>55 877 827</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-606 805
Årets resultat	-48 380
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 006
<b>Totalt</b>	<b>-724 191</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-724 191</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 034 143	1 938 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 034 143</b>	<b>1 938 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-236 842	-337 285
Övriga externa kostnader	7	-68 734	-71 899
Personalkostnader	8	-76 279	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742 668	-741 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 124 522</b>	<b>-1 188 399</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>909 621</b>	<b>750 074</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 146	3 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-963 147	-1 018 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-958 001</b>	<b>-1 014 554</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-48 380</b>	<b>-264 480</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-48 380</b>	<b>-264 480</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	81 302 888	82 044 452
Maskiner och inventarier	11	65 146	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 368 034</b>	<b>82 044 452</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 368 034</b>	<b>82 044 452</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 694
Övriga fordringar	12	928 406	736 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 888	8 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>947 294</b>	<b>752 499</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>947 294</b>	<b>752 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 315 328</b>	<b>82 796 951</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 395 000	56 395 000
Fond för yttre underhåll		207 018	138 012
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 602 018</b>	<b>56 533 012</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-675 811	-342 325
Årets resultat		-48 380	-264 480
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-724 191</b>	<b>-606 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 877 827</b>	<b>55 926 207</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 929 000	26 197 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 929 000</b>	<b>26 197 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 268 000	268 000
Leverantörsskulder		10 291	13 121
Skatteskulder		0	136 000
Övriga kortfristiga skulder		20 930	10 577
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 280	246 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 508 501</b>	<b>673 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 315 328</b>	<b>82 796 951</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>909 621</b>	<b>750 074</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	742 668	741 564
	<b>1 652 289</b>	<b>1 491 638</b>
Erhållen ränta	5 146	3 640
Erlagd ränta	-959 036	-1 032 302
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>698 399</b>	<b>462 976</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 599	-13 148
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-169 354	133 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>526 446</b>	<b>583 358</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-268 000	-268 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-268 000</b>	<b>-268 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>192 196</b>	<b>315 358</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>665 973</b>	<b>350 615</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>858 169</b>	<b>665 973</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gjutaren i Enköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten (IMD).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	2,00 %
EI	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,67 %
Restpost	1,67 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Latent skatteskuld

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9. Transaktionen innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld med 1 405 184 kr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 889 748	1 889 748
Hysesintäkter p-plats	30 500	9 500
Intäkt parkeringsbolag, moms	9 620	1 334
Vatten, moms	104 172	37 695
Påminnelseavgift	60	0
Administrativ avgift	49	196
Öres- och kronutjämning	-6	-0
<b>Summa</b>	<b>2 034 143</b>	<b>1 938 473</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	0	12 500
Besiktningar	2 000	0
Gårdkostnader	0	5 179
Sophantering	16 531	0
Garage/parkering	1 926	19 267
Snöröjning/sandning	19 150	6 250
Serviceavtal	1 580	0
Förbrukningsmaterial	7 726	0
<b>Summa</b>	<b>48 913</b>	<b>43 196</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Elinstallationer	3 281	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 250
Garage/parkering	0	4 776
<b>Summa</b>	<b>3 281</b>	<b>11 026</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	45 138	42 272
Vatten	125 082	100 283
Sophämtning/renhållning	44 649	38 410
<b>Summa</b>	<b>214 869</b>	<b>180 965</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 779	34 098
Fastighetsskatt	0	68 000
Korr. fastighetsskatt	-68 000	0
<b>Summa</b>	<b>-30 221</b>	<b>102 098</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	19 078	20 000
Styrelseomkostnader	0	902
Föreningskostnader	1 765	9 289
Förvaltningsarvode enl avtal	35 807	34 353
Korttidsinventarier	7 145	0
Administration	1 195	2 681
Konsultkostnader	3 744	4 674
<b>Summa</b>	<b>68 734</b>	<b>71 899</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 046	28 650
Arbetsgivaravgifter	18 233	9 001
<b>Summa</b>	<b>76 279</b>	<b>37 651</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	960 764	1 017 069
Dröjsmålsränta	0	1 125
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 383	0
<b>Summa</b>	<b>963 147</b>	<b>1 018 194</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	83 095 001	83 095 001
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 095 001</b>	<b>83 095 001</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 050 549	-308 985
Årets avskrivning	-741 564	-741 564
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 792 113</b>	<b>-1 050 549</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 302 888</b>	<b>82 044 452</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 272 108</i>	<i>14 272 108</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>54 200 000</b>	<b>17 000 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	66 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 250</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 104	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 104</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 146</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	68 481	2 228
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 756	0
Avräkning byggare	0	68 000
Transaktionskonto	256 020	170 334
Borgo räntekonto	602 149	495 639
<b>Summa</b>	<b>928 406</b>	<b>736 201</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 478	2 855
Förutbet försäkr premier	6 410	5 749
<b>Summa</b>	<b>18 888</b>	<b>8 604</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,68 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,68 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,64 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2029-12-30	3,56 %	5 197 000	5 465 000
<b>Summa</b>			<b>26 197 000</b>	<b>26 465 000</b>
Varav kortfristig del			7 268 000	268 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 857 000 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.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	134	0
Uppl kostn el	7 371	3 692
Uppl kostnad Extern revisor	20 575	20 575
Uppl kostn räntor	21 221	17 110
Uppl kostnad arvoden	0	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 001
Förutbet hyror/avgifter	159 979	167 018
<b>Summa</b>	<b>209 280</b>	<b>246 046</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 800 000	26 800 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 februari.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Enköping

---

Marita Kristina Nolén  
Ordförande

---

Gabriella Dahlhjelm  
Styrelseledamot

---

Hanna Ingrid Margaretha Wallinder  
Styrelseledamot

---

Johan Lindell  
Styrelseledamot

---

Lovisa Wahlberg  
Styrelseledamot

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

---

Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 17:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.03.2026 15:19

**DOCUMENT ID:**

BJ-Kvsrec-e

**ENVELOPE ID:**

rytDorl9Zx-BJ-Kvsrec-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gjutaren i Enköping, 769634-8163 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

d3c5b7319dba4a5b30bc07871ffa63cc7255e8220c26aeaf09d2b428c08854e892ecdb1e6f0e2dc32ce44336308a1564ab9701ccfe1aed10fc2347a80c518bc9

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
<b>1. Hanna Ingrid Margaretha Wallinder</b> hanna_wallinder@hotmail.com	 Signed	12.03.2026 21:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.03.2026 21:36	Low	IP: 84.217.141.231
<b>2. MARITA KRISTINA NOLÉN</b> Marita.nolen@hotmail.com	 Signed	19.03.2026 15:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2026 11:00	Low	IP: 90.129.203.53
<b>3. LOVISA WAHLBERG</b> Loviisa.wahlberg@hotmail.com	 Signed	23.03.2026 19:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 19:20	Low	IP: 188.150.29.95
<b>4. GABRIELLA NICOLINA C DAHLHJELM</b> gabriella.dahlhjelm@hotmail.com	 Signed	25.03.2026 12:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 11:59	Low	IP: 176.10.147.215
<b>5. JOHAN ERIK FROM-LINDELL</b> Johan-erik.lindell@hotmail.com	 Signed	25.03.2026 15:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 17:03	Low	IP: 95.193.131.135
<b>6. MAGNUS NYMAN</b> magnus@nymansrevisio.n.se	 Signed	25.03.2026 17:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 17:00	Low	IP: 83.223.18.40

\* 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

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Enköping**  
Org.nr 769634-8163

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Enköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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

MAGNUS NYMAN  
REVISORER

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 Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Enköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

MAGNUS NYMAN  
REVISORER

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.

### **Revisorers 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.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Magnus Nyman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 17:05

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.03.2026 15:19

**DOCUMENT ID:**

r1mKDiBx9bl

**ENVELOPE ID:**

rkIKPirx5be-r1mKDiBx9bl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gjutaren i Enköping revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

4f5327a1ea24ace892f0c30dc3c6fda12788ba4d6530bfe  
d3ae15de04b53de0ad0533dbb2d17db505bdd82caf33a  
bf66de62145ec16bb2ecf3d583ec261fae1e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN	Signed	25.03.2026 17:05	eID	Swedish BankID
magnus@nymansrevisio n.se	Authenticated	25.03.2026 17:04	Low	IP: 83.223.18.40

\* 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