

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Gjutaren i Helsingborg
Org nr: 769611-2221

2025-01-01 – 2025-12-31





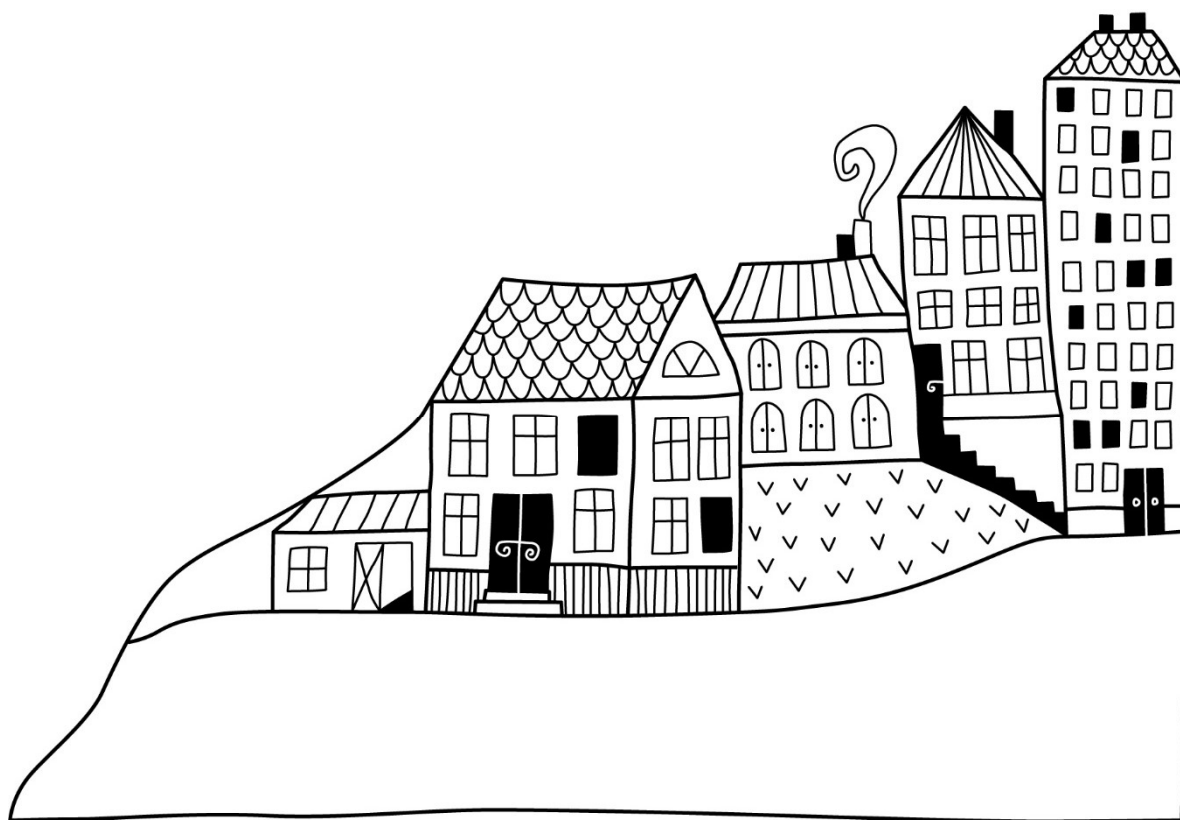
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gjutaren i
Helsingborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett underskott uppgående till 326 tkr vilket beror på att föreningen under året har övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Denna övergång medför högre avskrivningar.

I resultatet ingår avskrivningar med 559 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott på 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Gjutaret 14 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter. Fastighetens adress är Hjälmshultsgatan 10–12 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	11	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Parkeringsplatser	7	



Total tomtarea	1 267 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 390 m ²
Total bostadsarea	2 390 m ²

Årets taxeringsvärde	60 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hissbesiktningar	Dekra Industrial AB
Serviceavtal hiss	Thyssenkrupp Elevator AB
El- och Fjärrvärme	Öresundskraft
Vatten	NSVA
Renhållning	NSR
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens antagna underhållsplan för de kommande 50 åren uppgår till 12 345 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 218 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning trapphus	2014	
Underhåll hyreslägenhet	2014	
Underhåll innergård	2014	
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Målning källarutrymmen	2017	
Installation säkerhetsdörrar	2018	
Sophus och golvbrunn	2019	
Installationer	2019	
Målning av entréer	2020	
Installationer	2022	Utbyte passagesystem
Tvättstuga	2022	Torkrumsavfuktare/tvättmaskiner
Installationer	2023	Byte DUC

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Målning golv i källare	14 800
Huskropp utvändigt – Montage av port	38 066
Övrigt	20 955



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Ekstrand	Ordförande	2026
John Zetterström	Vice ordförande	2027
Sofia Svensson	Sekreterare	2027 (avgått 202511)
Björn Brunstorp	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Gabriel Bjurek	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Almquist	Sammanställande	2026
Samuel Göth		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från redovisning enligt K2 till K3. Syftet med bytet är att ge en mer utförlig och rättvisande redovisning av verksamhetens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 39 bostadsrätter placerade.

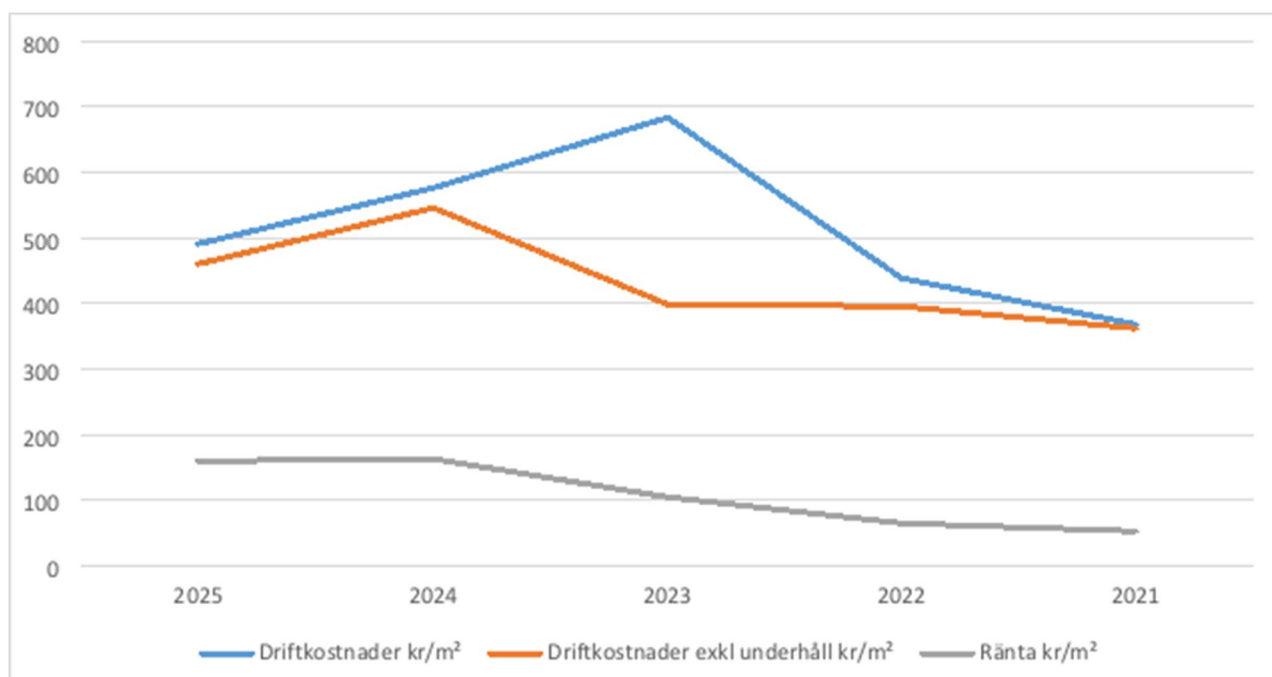


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 112	1 969	1 876	1 787	1 722
Rörelsens intäkter	2 112	2 076	1 901	1 787	1 727
Resultat efter finansiella poster*	-326	-276	-532	52	194
Årets resultat	-326	-276	-532	52	194
Resultat exkl avskrivningar	233	-7	-263	321	464
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	15	-721	-977	-393	-191
Balansomslutning	32 747	32 822	31 746	32 342	32 483
Årets kassaflöde	1 796	-26	-254	127	324
Soliditet %*	65	65	64	64	64
Likviditet %	185	48	47	55	487
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	90	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	-0,3	1,3	-	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	861	780	732	697	674
Driftkostnader kr/kvm	489	575	684	438	367
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	544	397	394	362
Energikostnad kr/kvm*	234	227	173	178	173
Underhållsfond kr/kvm	1 378	1 050	1 050	1 038	784
Reservering till underhållsfond kr/kvm	91	299	299	299	274
Sparande kr/kvm*	128	28	177	179	199
Ränta kr/kvm	158	162	104	64	50
Skuldsättning kr/kvm*	4 621	4 642	4 671	4 703	4 791
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 621	4 642	4 671	4 703	4 791
Räntekänslighet %*	5,4	6,0	6,4	6,7	7,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett underskott i resultatet. Förlusten beror främst på att föreningen har övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Det nya regelverket innebär ändrade principer för värdering och avskrivning av fastigheten, vilket medför högre avskrivningar. Effekten är redovisningsmässig och påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde.

Styrelsen har sett över budgeten och beslutat att höja månadsavgiften för att vända det negativa resultatet och stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 500 000	5 712 841		3 150 326	-5 627 705	-276 115
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-276 115	276 115
Reservering underhållsfond				218 000	-218 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-73 821	73 821	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-325 627
Vid årets slut	18 500 000	5 712 841		3 294 505	-6 047 999	-325 627

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 903 819
Årets resultat	-325 627
Årets fondreservering enligt stadgarna	-218 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 821
Summa	-6 373 625

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 373 625

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 111 895	1 968 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	510	107 399
Summa		2 112 405	2 076 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 169 313	-1 374 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 512	-251 460
Personalkostnader	Not 6	-115 752	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 617	-269 265
Summa rörelsekostnader		-2 094 195	-2 007 855
Rörelseresultat		18 210	68 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 120	43 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-377 957	-388 025
Summa finansiella poster		-343 837	-344 467
Resultat efter finansiella poster		-325 627	-276 115
Årets resultat		-325 627	-276 115



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 846 346	28 404 963
Summa materiella anläggningstillgångar		27 846 346	28 404 963
Summa anläggningstillgångar		27 846 346	28 404 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar		102	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 204	1 414 862
Summa kortfristiga fordringar		103 309	1 414 944
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 797 499	3 001 863
Summa kassa och bank		4 797 499	3 001 863
Summa omsättningstillgångar		4 900 808	4 416 807
Summa tillgångar		32 747 153	32 821 770



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 212 841	24 212 841
Fond för yttre underhåll	3 294 505	3 150 326
Summa bundet eget kapital	27 507 346	27 363 167
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 047 998	-5 627 705
Årets resultat	-325 627	-276 115
Summa fritt eget kapital	-6 373 625	-5 903 819
Summa eget kapital	21 133 721	21 459 348
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 970 000
Summa långfristiga skulder	8 970 000	2 085 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 073 000
Leverantörsskulder	Not 14	84 193
Skatteskulder	Not 15	7 506
Övriga skulder	Not 16	64 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	414 318
Summa kortfristiga skulder	2 643 432	9 277 422
Summa eget kapital och skulder	32 747 153	32 821 770



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	18 210	68 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	558 617	269 265
	576 827	337 617
Erhållen ränta	23	43 558
Erlagd ränta	-346 660	-394 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 190	-13 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 345 732	-1 370 796
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	271 713	-72 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 847 636	-1 456 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-52 000	-69 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 000	1 431 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 795 636	-25 548
Likvida medel vid årets början	3 001 863	3 281 313
Likvida medel vid årets slut	4 797 499	3 001 863
Kassa och Bank BR	4 797 499	3 001 863



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	30
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	40
Hyresgäst Anpassningar	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	38
Inre ytskikt	Linjär	30
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	12

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 056 762	1 863 240
Hyror, bostäder	-6 431	77 172
Hyror, p-platser	37 800	37 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	6 431	-25 724
Övriga lokalintäkter	2 650	4 470
Övriga ersättningar	14 686	11 858
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Summa nettoomsättning	2 111 895	1 968 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	510	120
Försäkringsersättningar	0	107 279
Summa övriga rörelseintäkter	510	107 399

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-73 821	-73 386
Reparationer	-126 283	-319 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 236	-63 570
Försäkringspremier	-49 324	-44 090
Kabel- och digital-TV	-62 192	-61 784
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 869	-4 785
Obligatoriska besiktningar	-10 753	-28 757
Snö- och halkbekämpning	-14 444	-19 819
Förbrukningsinventarier	-405	0
Fordons- och maskinkostnader	0	-700
Vatten	-136 834	-154 352
Fastighetsel	-116 462	-88 504
Uppvärmning	-306 314	-299 293
Sophantering och återvinning	-47 862	-44 045
Förvaltningsarvode drift	-155 514	-171 815
Summa driftskostnader	-1 169 313	-1 374 174



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 288	-143 761
IT-kostnader	-3 360	-3 649
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-31 554	-12 787
Kreditupplysningar	0	-967
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 173	-11 196
Representation	0	-727
Kontorsmateriel	-4 326	-159
Telefon och porto	-4 373	-7 418
Bankkostnader	-3 813	-2 671
Advokat och rättegångskostnader	-16 000	0
Övriga externa kostnader	0	-48 750
Summa övriga externa kostnader	-250 512	-251 460

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 078	-85 950
Sociala kostnader	-27 674	-27 005
Summa personalkostnader	-115 752	-112 955

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 617	-257 089
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-12 176
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-558 617	-269 265

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 097	43 558
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 120	43 558

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-377 957	-388 049
Övriga räntekostnader	0	24
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-377 957	-388 025

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 359 201	24 359 201
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	487 038	487 038
	32 122 363	32 122 363

Omklassificering anskaffningsvärden i samband med övergång till K3

Byggnader	487 038	0
Standardförbättringar	-487 038	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 122 363	32 122 363
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 536 817	-3 279 728
Standardförbättringar	-180 582	-168 407
	-3 717 400	-3 448 135

Omklassificering avskrivningar i samband med övergång till K3

Byggnader	-180 582	0
Standardförbättringar	180 582	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 617	-257 089
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-12 176
	-558 617	-269 265

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 276 017	-3 717 400
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 846 346	28 404 963
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 570 222	20 822 383
Mark	7 276 124	7 276 124
Standardförbättringar	0	306 456

Taxeringsvärden

Bostäder	60 200 000	55 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

60 200 000	55 800 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 800 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	34 097	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 549	49 324
Förutbetalda kabel-tv-avgift	15 811	15 538
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	746	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 350 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 204	1 414 862

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 111 471	2 109 313
Transaktionskonto	2 686 029	892 550
Summa kassa och bank	4 797 499	3 001 863

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 043 000	11 095 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-52 000	-52 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 021 000	-8 958 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 970 000	2 085 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,77%	2029-06-30	3 230 000,00	0,00	0,00	3 230 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2027-06-30	2 875 000,00	0,00	20 000,00	2 855 000,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2028-06-30	2 905 000,00	0,00	0,00	2 905 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	2 085 000,00	0,00	32 000,00	2 053 000,00
Summa			11 095 000,00	0,00	52 000,00	11 043 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 52 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 053 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	31 925	48 799
Ej reskontraförda leverantörsskulder	52 268	0
Summa leverantörsskulder	84 193	48 799

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	7 506	3 840
Summa skatteskulder	7 506	3 840

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	64 415	0
Summa övriga skulder	64 415	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 674	0
Upplupna räntekostnader	63 829	32 532
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	645	0
Upplupna elkostnader	9 943	8 483
Upplupna värmekostnader	39 105	38 312
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	88 078	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 367	120 456
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 318	214 783

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 390 000	26 390 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01.

Styrelsens undertecknande har skett den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Ekstrand

John Zetterström

Björn Brunstorp

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari,
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Helsingborg

Org.nr 769611-2221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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

Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Helsingborg, Org.nr 769611-2221

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. Risker 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, förfälskning, 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 Helsingborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Helsingborg, Org.nr 769611-2221

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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Helsingborg, Org.nr 769611-2221

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Gjutaren i Helsingborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Gjutaren i
Helsingborg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557574475449

Document

Årsredovisning 2025

Main document

30 pages

Initiated on 2026-04-02 12:23:41 CEST (+0200) by

Nathalie Manola (NM)

Finalised on 2026-04-07 13:30:16 CEST (+0200)

Initiator

Nathalie Manola (NM)

Riksbyggen

nathalie.manola@riksbyggen.se

Signatories

Lennart Ekstrand (LE)

lennart.ekstrand@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Lennart Fredrik Andreas Ekstrand"

Signed 2026-04-02 12:25:43 CEST (+0200)

John Zetterström (JZ)

zetterstrom.jm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHN ZETTERSTRÖM"

Signed 2026-04-07 09:59:40 CEST (+0200)

Björn Brunstorp (BB)

brunstorp@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN BRUNSTORP"

Signed 2026-04-02 17:31:36 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-04-07 13:30:16 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574475449

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

