



Årsredovisning 2025

Brf Betonggjutaren



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Betonggjutaren med säte i Uppsala org.nr. 717600-2967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sala Backe 24:1	1956-01-01	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 976
6	lokaler (hyresrätt)	591
50	garageplatser	600
73	p-platser	0
Totalt 261 objekt		9 167

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 92 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christoffer Ingelbratt	Ordförande	2025-03-18
Kristina Mood	Ledamot	2025-03-18
Sara Åberg	Ledamot	2025-03-18
Alexandra Rangsten	Ledamot	2025-03-18
Meruzhan Gevorgian	Suppleant	2025-03-18
Ann-Marie Sjödin	Suppleant	2024-03-19
Fanny Löfqvist	Suppleant	2025-03-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter då samtliga poster väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Christoffer Ingelbratt, Kristina Mood, Sara Åberg och Alexandra Rangsten.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Nino Dawod (sammankallande) och Leif Olvång, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 633 723 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 064 946 kr.

Årsavgiften höjdes med 5% från april månad för att täcka upp för det generellt ökade kostnadsläget och i syfte att öka sparandet till framtida underhåll. Styrelsen har även beslutat att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2026-04-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen. Det negativa kassaflödet beror på att utfört underhåll och investeringar har utförts med befintliga likvida medel.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-09-10.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 769 784 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 556 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 209 649 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelsen har under året fokuserat på att genomföra ett flertal underhållsåtgärder som tidigare prioriterats ned:

- Filmning i föreningens avloppsstammar har genomförts och i samband med det framkom att rören var mycket slitna. Relining har genomförts som ett alternativ till stambyte i båda huslängornas källargångar, beräknas vara färdigställt 2026-01-31. Åtgärden innebär att stammar framöver inte behöver spolas lika frekvent som tidigare utan vart sjunde år istället för årligen.
- Lekplatsen har genomgått sin årliga besiktning och mindre åtgärder har genomförts.
- Skicket på fastighetens värmeväxlare och behov av att byta styrreglerenhet har setts över föregående år. För närvarande bedöms skicket vara gott och energibesparing bedöms vara relativt liten i förhållande till investeringens storlek. Styrelsen bedömer att det finns andra alternativ för minska fastighetens energiförbrukning som bör gå före. Ses över på nytt i samband med lånediskussion för balkongrenovering.
- Vidare planering av kommande renovering av balkonger har skett baserat på tidigare besiktning som föreslår omfattande åtgärder. En projektledare har anlitats för att utreda och rekommendera hur utförande ska ske. Arkitekt har anlitats under året för att bistå med bygglovsansökningar samt utformning, denne har dialog med kommunen. Nästa steg i projektet är att besluta om hur renoveringen ska gå till, se över behov av eventuella ytterligare renoveringar som kan ske i samband med reparation av balkonger, samt ta fram en teknisk beskrivning som ligger till grund för upphandling.
- Avtal med föreningens internetleverantör har omförhandlats och förlängts med Bahnhof.
- Två stycken av föreningens lån har haft villkorsändring och omförhandlats.
- Stenmanglar är avstängda och tagna ur bruk pga nya lagkrav som styrelsen bedömt som alltför kostsamma att efterleva i relation till användning.
- Byte av tilluftsaggregat har genomförts i en av föreningens hyreslokaler.
- Föreningen har haft problem med uppbrutna dörrar till elcentraler och därav sett över alternativa åtgärder. Beslut om åtgärder för att motverka detta har tagits.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

Eklunds Entreprenad AB - Fastighetsskötsel

Certego AB - Nyckelhantering garage, p-plintar, förråd

Rent & Fräscht i Uppsala AB - Städning

Åke Huss AB - Sotning

Rätt Luft i Uppland - Ventilation

Vattenfall AB - El och nät

Vattenfall AB - Fjärrvärme

IF AB - Fastighetsförsäkring

Kumlins Elektriska AB - Elfirma

Teubers Rör - Rörmokeri

Tele 2 AB - Kabel-tv

Bahnhof - Bredband

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning inkl parkeringskö

Sweax AB - Felanmälan, offertinhämtning samt vicevårdsuppgifter.

Parkia AB - Parkeringsavgifter m.m.

De senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Renovering av garagedörrar och anslagslister påbörjades 2016 och avslutas våren 2017
2018	Utbytt expansionskärl UC
2019	Anläggning av två gästparkeringar
2019	Renovering samlingslokal pga vattenskada
2020	Radonmätning
2020	OVK-kontroll och injustering
2021	Byte av cirkulationspump, samt installation av avgasare och magnetitfilter
2022	Stamspolning hela huset inkl. brunnar på parkeringen
2022	Byte av armaturer i trapphus, entréer och på garagesidan
2022	Översyn av skyddsrum
2022	Översyn av värmen och OVK i uthyrningslokalerna
2023	Brandskyddsåtgärder
2023	Installation av laddstolpar
2024	Byte papptak och reparation av tak på bostadshus
2024	Fasadtvätt hyreslokaler och sophus
2025	Relining
2025	Lekplatsbesiktning
2025	Förlängt avtal med nätverksleverantör

Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026-2027 (prel)	Renovering av balkonger
2026	Fortsatt renovering av tvättstugorna
2026	OVK-besiktning

En del av ovanstående åtgärder får/behöver eventuellt vänta ytterligare ett eller några år. Balkongrenoveringen är till exempel beroende av bygglovsansökan och eventuellt stämmobeslut. Det kan även vara aktuellt att utföra fler åtgärder samtidigt vilket kräver ytterligare planering.

I övrigt planerar vi följa underhållsplanen. En del av utrustningen i tvättstugorna ska enligt underhållsplanen bytas varje år. Föregående år påbörjades utredning om hur mycket respektive tvättstuga används vilket är tänkt att ligga till grund för hur framtida renoveringar ska prioriteras. Utrustningen kommer att bytas ut när det bedöms ogynnsamt att reparera dem. Då relining genomförts och delvis påverkat tillgång till tvättstugor har styrelsen valt att avvakta med byte av utrustning tills dess att arbete är färdigställt.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	143	118	126	137
Skuldsättning, kr/kvm	633	666	699	731	764
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	727	765	803	841	878
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	230	214	191	177	175
Årsavgifter, kr/kvm	615	590	574	553	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	83	85	83
Totala intäkter, kr/kvm	660	639	600	566	571
Nettoomsättning, tkr	6 026	5 853	5 502	5 185	5 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	634	414	534	595	821
Soliditet, %	62	59	58	56	53

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	541 100	0	0	541 100
Uppskrivningsfond, kr	965 200	0	0	965 200
Underhållsfond, kr	2 287 053	0	482 731	2 769 784
S:a bundet eget kapital, kr	3 793 353	0	482 731	4 276 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 499 498	414 456	-482 731	6 431 223
Årets resultat, kr	414 456	-414 456	633 723	633 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 913 954	0	150 992	7 064 946
S:a eget kapital, kr	10 707 307	0	633 723	11 341 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 590 000 kr samt ianspråktagande skett med 453 620 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden. Enligt nya regler görs då omföringen till underhållsfonden innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 556 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 209 649 kr ur underhållsfonden för räkenskapsåret 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 913 954
Årets resultat, kr	633 723
Reservation till underhållsfond, kr	-1 146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	663 269
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 064 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 064 946
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 026 470	5 853 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 377	0
Summa Rörelseintäkter		6 049 847	5 853 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 526 557	-4 422 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 989	-194 931
Personalkostnader	Not 6	-248 279	-231 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-443 799	-443 799
Summa Rörelsekostnader		-5 276 624	-5 292 548
Rörelseresultat		773 223	560 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 374	134 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-183 874	-280 998
Summa Finansiella poster		-139 500	-146 150
Resultat efter finansiella poster		633 723	414 456
Resultat före skatt		633 723	414 456
Årets resultat		633 723	414 456

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 883 523	11 317 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 922	77 625
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 105 256	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 056 701	11 395 244
Summa Anläggningstillgångar		13 056 701	11 395 244

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	2 566	-502
Övriga kortfristiga fordringar		3 021 701	3 458 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 704	227 187
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 253 971	3 685 664
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 173 975	2 127 353
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 173 975	2 127 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	1 073 551	1 069 650
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 073 551	1 069 650
Summa Omsättningstillgångar		6 501 497	6 882 667
Summa Tillgångar		19 558 198	18 277 911

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	541 100	541 100
Reservfond	965 200	965 200
Fond för yttre underhåll	2 769 784	2 287 053
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 276 084	3 793 353
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 431 223	6 499 498
Årets resultat	633 723	414 456
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 064 946	6 913 954
Summa Eget kapital	11 341 030	10 707 307

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 171 828 000	1 953 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 828 000	1 953 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 974 280	4 150 400
Leverantörsskulder	Not 181 331 173	453 354
Skatteskulder	25 095	22 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 1949 386	41 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 009 235	949 368
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 389 169	5 617 604
Summa Skulder	8 217 169	7 570 604
Summa Eget kapital och skulder	19 558 198	18 277 911

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 223	560 606
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	443 799	443 799
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	443 799	443 799
Erhållen ränta	51 734	127 488
Erlagd ränta	-186 865	-290 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 081 891	841 880
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 139	945
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	950 676	274 758
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	937 537	275 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 019 427	1 117 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 105 256	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 105 256	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-301 120	-301 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 120	-301 120
Årets kassaflöde	-386 949	816 463
Likvida medel vid årets början	6 642 462	5 825 999
Likvida medel vid årets slut	6 255 513	6 642 462

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 902 048	4 701 984
	Hyror lokaler	586 716	571 104
	Hyror garage och parkeringsplatser	479 100	469 800
	Hyror förbrukningsbaserad	21 336	27 763
	Övriga primära intäkter	60 666	92 202
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 049 866	5 862 853
	Hyresbortfall	-23 396	-9 700
	<i>Summa</i>	-23 396	-9 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 026 470	5 853 153

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	23 377	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 377	0

* Avser korrigeringar av uppbokade arvoden i föregående års bokslut. Inga likvida medel, endast bokföringsteknisk omföring.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-996 828	-966 655
	Snö och halk-bekämpning	-1 528	-4 519
	Reparationer	-349 243	-182 664
	Planerat underhåll	-209 649	-453 620
	El	-230 195	-208 048
	Uppvärmning	-1 360 352	-1 291 658
	Vatten	-519 872	-458 159
	Sophämtning	-173 227	-200 664
	Fastighetsförsäkring	-185 824	-169 638
	Kabel-TV och bredband	-211 593	-205 912
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-288 248	-278 820
	Övriga driftkostnader	0	-1 932
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 526 557	-4 422 290
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 182
	Administrationskostnader	-185	-679
	Extern revision	-20 000	-18 500
	Konsultkostnader	0	-40 581
	Föreningsverksamhet	-19 135	-21 785
	Övriga förvaltningskostnader	-18 669	-110 203
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 989	-194 931
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-171 900
	Övriga arvoden	-11 760	-5 600
	Sociala avgifter	-60 119	-54 028
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-248 279	-231 528

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-414 525	-414 525
	Avskrivning på markanläggning	-19 571	-19 571
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 703	-9 703
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-443 799	-443 799
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 665	2 007
	Ränteintäkter placeringar	42 515	132 366
	Skattekonto	194	475
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	44 374	134 848
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-183 052	-280 678
	Övriga räntekostnader	-822	-320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-183 874	-280 998

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 136 007	24 136 007
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 677 832	1 677 832
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	293 563	293 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 107 402	26 107 402
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 789 783	-14 355 687
	Årets avskrivningar	-434 096	-434 096
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 223 879	-14 789 783
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 883 523	11 317 619
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 110 000	4 178 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 958 000	2 188 000
	<i>Summa</i>	116 068 000	124 366 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 594 000	13 594 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 594 000	13 594 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	97 031	97 031
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 031	97 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 406	-9 703
	Årets avskrivningar	-9 703	-9 703
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 109	-19 406
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 922	77 625

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Årets investeringar*	2 105 256	0
Omklassificering till byggnad	0	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 105 256	0

*Avser kostnader för relining och balkonger. Reliningen beräknas vara klart i januari 2026 och kosta ca 2,3 miljoner. Projektet med balkonger är i uppstartsfasen och offerter har ännu inte inkommit.

Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	2 566	-502
<i>Summa Kundfordringar</i>	2 566	-502

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	188 638	179 833
Upplupna ränteintäkter	0	7 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 066	39 994
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	229 704	227 187

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placering Nordea	2 173 975	2 127 353
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 173 975	2 127 353

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Nordea	1 073 551	1 069 650
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 073 551	1 069 650

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,09%	2026-12-16	1 953 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,87%	2027-11-17	1 928 000	100 000
Stadshypotek AB	2,9%	2026-03-03	1 921 280	101 120
			5 802 280	301 120
Långfristig del			1 828 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 874 280	
Kortfristig del			3 974 280	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			301 120	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 204 480	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	1 331 173	453 354
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	1 331 173	453 354

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 334	4 333
Övriga kortfristiga skulder	45 052	37 508
<i>Summa Övriga skulder</i>	49 386	41 841

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	502 726	459 061
Upplupna räntekostnader	12 283	15 274
Övriga upplupna kostnader	494 226	475 033
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 009 235	949 368

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-02-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Christoffer Ingelbratt
Kristina Mood
Sara Åberg
Alexandra Rangsten

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betonggjutaren, org.nr. 717600-2967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betonggjutaren 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 31 december 2025 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Betonggjutaren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Betonggjutaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christoffer Ingelbratt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 20:50:09



Alexandra Rangsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:05:21



Sara Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 11:24:41



Kristina Mood

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 14:18:12



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:20:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Betonggjutaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:19:23

