



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjuteriet i Eskilstuna

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 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
Nätverket 1	2017	Eskilstuna
Nätverket 3	2017	Eskilstuna

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 4 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 960 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Hjulström	Ordförande
Johanna Lundqvist	Styrelseledamot
Maria Josefine Åkerlund	Styrelseledamot
Vesna Bugarin	Styrelseledamot
Titti Norlin	Styrelseledamot
Mattias Lillieborg	Suppleant

Valberedning

Saknas.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl-Henrik Westlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Färdigställande av gård, staket, cykelförråd samt källsortering

2025 ● OVK
Årlig besiktning av hissarna
Filterbyte fläktar i lght
Uppgradering 5G hissar

Planerade underhåll

2026 ● Årlig besiktning av hissar
Filterbyte fläktar vår och ht

Avtal med leverantörer

Auktoriserad revisor	RSM Sverige AB
Avfall och återvinning	Eskilstuna Energi och miljö
Bevakningssystem	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätt Centrum AB
Entrémattor	Elis
Fastighetsskötsel inkl jour, felanmälan, snöröjning	Mark fastighet Mälardalen AB
Fjärrvärme	Eskilstuna Energi och miljö
Indiv mätning av el och vatten	Infometric
Media (bredband/tele/TV)	Telia Sverige AB
Nät och elhandel	Eskilstuna Energi och miljö
Parkeringsplatser garage	Heimstaden
Serviceavtal Hissar	Kone Ab
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Systematiskt brandskydd	Presto
Trappstädning	Hjälpreda Städ
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi och miljö

Övrig verksamhetsinformation

I maj hade vi en årlig städdag där ett fåtal medlemmar visade intresse att hjälpa till. En fin insats som förhoppningsvis uppskattas av alla medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att säkerställa en budget i balans gjordes en avgiftshöjning med 5% fr o m januari 2025. Ekonomin har förbättrats under året. Vi måste ändå höjd för ökade kostnader och kommande underhåll.

Förändringar i avtal

Snöröjningen och sandning har under året skötts av medlemmarna i föreningen. Detta för att hålla nere våra utgifter. Ett fåtal medlemmar engagerade sig och ett stort tack riktas till er för detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 779 426	4 968 151	4 464 383	4 213 893
Resultat efter fin. poster	-2 045 793	-2 817 635	-2 608 246	-2 458 093
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 127 345	1 062 237	969 629	914 760
Taxeringsvärde	113 200 000	108 400 000	108 400 000	108 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 074	904	797	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	88,0	86,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 222	12 347	12 464	12 566
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 222	12 347	12 464	12 566
Sparande / kvm totalyta, kr	228	77	107	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	71	83	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	83	81	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	40	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	194	203	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,46	1,61	-
Räntekänslighet (%)	11,38	13,65	15,64	-

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 el och vatten (totalt 486 625 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Vi bevakar föreningens ekonomi. Vi har höjt avgifter och dragit ner på kostnader, vi gör mycket själva angående underhåll. Vi har sagt upp en del dyra avtal och håller koll på kostnader i föreningen. Avgifter som boende betalar har vi bra kontroll på och vi höjer om våra kostnader ökar i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	145 764 000	-	-	145 764 000
Upplåtelseavgifter	16 775 000	-	-	16 775 000
Fond, yttre underhåll	1 062 237	-27 500	92 608	1 127 345
Balanserat resultat	-10 855 229	-2 790 135	-92 608	-13 737 972
Årets resultat	-2 817 635	2 817 635	-2 045 793	-2 045 793
Eget kapital	149 928 373	0	-2 045 793	147 882 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 645 364
Årets resultat	-2 045 793
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 608
Totalt	-15 783 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 783 765

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 779 426	4 968 151
Övriga rörelseintäkter	3	107 016	129 061
Summa rörelseintäkter		5 886 442	5 097 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 377 705	-2 241 965
Övriga externa kostnader	9	-227 310	-190 665
Personalkostnader	10	-155 714	-165 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 178 572	-3 173 612
Summa rörelsekostnader		-5 939 301	-5 771 300
RÖRELSERESULTAT		-52 859	-674 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 428	2 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 995 362	-2 145 904
Summa finansiella poster		-1 992 934	-2 143 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 045 793	-2 817 635
ÅRETS RESULTAT		-2 045 793	-2 817 635

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	207 601 047	210 733 731
Markanläggningar	13	367 983	413 871
Summa materiella anläggningstillgångar		207 969 030	211 147 602
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		207 969 030	211 147 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 966	50 740
Övriga fordringar	14	918 077	414 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207 047	173 974
Summa kortfristiga fordringar		1 184 090	638 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		102 152	103 912
Summa kassa och bank		102 152	103 912
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 286 241	742 715
SUMMA TILLGÅNGAR		209 255 271	211 890 317

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 539 000	162 539 000
Fond för yttre underhåll		1 127 345	1 062 237
Summa bundet eget kapital		163 666 345	163 601 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 737 972	-10 855 229
Årets resultat		-2 045 793	-2 817 635
Summa ansamlad förlust		-15 783 765	-13 672 864
SUMMA EGET KAPITAL		147 882 580	149 928 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 418 584	34 454 536
Summa långfristiga skulder		26 418 584	34 454 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 200 960	26 787 428
Leverantörsskulder		139 631	161 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	613 516	558 769
Summa kortfristiga skulder		34 954 107	27 507 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 255 271	211 890 317

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 859	-674 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 178 572	3 173 612
	3 125 713	2 499 524
Erhållen ränta	2 428	2 357
Erlagd ränta	-1 995 362	-2 145 904
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 132 779	355 977
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 180	-168 133
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 166	-60 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 122 765	127 153
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-622 420	-578 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-622 420	-578 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	500 345	-451 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	398 290	849 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	898 636	398 290

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjuteriet i Eskilstuna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Hissar	2,86 %
Dörrar & portar	1,67 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	2,00 %
Fasader	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Markanläggningar	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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 632 206	3 931 048
Hysesintäkter garage	347 650	365 500
Bredband	269 304	269 304
Kallvatten, moms	80 611	47 035
Varmvatten, moms	110 809	75 428
El, moms	267 982	217 975
Påminnelseavgift	1 500	1 200
Pantsättningsavgift	4 704	11 745
Överlåtelseavgift	13 230	8 598
Administrativ avgift	2 450	1 029
Andrahandsuthyrning	48 978	32 902
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	6 390
Öres- och kronutjämning	2	-3
Summa	5 779 426	4 968 151

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	107 016	107 097
Försäkringsersättning	0	21 964
Summa	107 016	129 061

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	64 101	61 804
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	34 132
Städning enligt avtal	58 977	56 408
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 375	0
Brandskydd	22 039	12 932
Bevakning	45 135	57 414
Gårdkostnader	6 114	6 340
Gemensamma utrymmen	0	2 873
Garage/parkering	431 896	397 318
Snöröjning/sandning	0	26 622
Serviceavtal	81 744	47 532
Mattvätt/Hyrmattor	37 005	49 407
Förbrukningsmaterial	254	170
Summa	784 639	752 952

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	32 464
Trapphus/port/entr	0	5 460
Dörrar och lås/porttele	1 563	11 460
Ventilation	25 000	25 521
Elinstallationer	9 515	2 411
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	391
Hissar	14 512	60 511
Mark/gård/utemiljö	6 516	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 408
Summa	57 106	153 626

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	27 500
Summa	0	27 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	339 430	353 188
Uppvärmning	490 472	413 598
Vatten	234 948	196 358
Sophämtning/renhållning	121 009	130 899
Summa	1 185 859	1 094 042

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 630	10 179
Kabel-TV	72 784	20 117
Bredband	215 686	183 549
Summa	350 100	213 845

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 821	4 130
Juridiska åtgärder	1 875	0
Inkassokostnader	11 511	11 936
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	14 940	483
Revisionsarvoden extern revisor	47 375	44 875
Fritids och trivselkostnader	955	1 453
Föreningskostnader	4 100	2 488
Förvaltningsarvode enl avtal	101 051	96 959
Överlåtelsekostnad	18 522	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	7 740
Administration	7 295	5 970
Konsultkostnader	0	10 619
Bostadsrätterna Sverige	7 810	0
Summa	227 310	190 665

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	104 800	104 800
Löner till kollektivanst	18 400	20 800
Arbetsgivaravgifter	32 514	39 458
Summa	155 714	165 058

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 995 309	2 126 628
Dröjsmålsränta	53	848
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18 428
Summa	1 995 362	2 145 904

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 179 000	227 179 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 179 000	227 179 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 445 269	-13 312 585
Årets avskrivning	-3 132 684	-3 132 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 577 953	-16 445 269
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	207 601 047	210 733 731
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 979 000</i>	<i>42 979 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	20 400 000
Summa	113 200 000	108 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	458 831	458 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	458 831	458 831
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 960	-4 032
Årets avskrivning	-45 888	-40 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 848	-44 960
Utgående restvärde enligt plan	367 983	413 871

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 007	86 073
Momsavräkning	586	33 638
Transaktionskonto	583 352	291 628
Borgo räntekonto	213 132	2 750
Summa	918 077	414 090

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	63 089	44 198
Förutbet försäkr premier	53 689	50 892
Förutbet kabel-TV	11 028	11 028
Förutbet bredband	26 688	35 486
Upplupna intäkter	52 553	32 370
Summa	207 047	173 974

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-05-11	2,85 %	9 773 400	9 773 400
SBAB	2026-05-11	3,68 %	17 488 868	17 820 000
SBAB	2027-05-11	3,51 %	16 814 536	16 983 888
SBAB	2026-05-12	2,74 %	16 542 740	16 664 676
Summa			60 619 544	61 241 964
Varav kortfristig del			34 200 960	26 787 428

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 507 444 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 303	934
Uppl kostn el	40 547	42 447
Uppl kostnad Värme	57 785	52 129
Uppl kostn vatten	22 153	20 445
Uppl kostnad Sophämtning	9 624	10 918
Förutbet hyror/avgifter	482 104	431 896
Summa	613 516	558 769

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 740 000	64 740 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Styrelsen har beslutat om hyreshöjning med 9% fr.o.m 1/1 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Eskilstuna

Andreas Hjulström
Ordförande

Johanna Lundqvist
Styrelseledamot

Maria Josefine Åkerlund
Styrelseledamot

Titti Norlin
Styrelseledamot

Vesna Bugarin
Styrelseledamot

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

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 09:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 13:57

DOCUMENT ID:

rJ2M2LVgze

ENVELOPE ID:

HJljGnU4lfx-rJ2M2LVgze

DOCUMENT NAME:

Brf Gjuteriet i Eskilstuna, 769634-7215 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7eb9831c8f0eba7da8df6af61cde371b03c32d7092c17b
42f06f37e1142fdff8d434621eb8a5e109f4a19bf5195d7b
606fa12a1cbc750dc33b110b8c4c9fd3c7

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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
1. JOSEFINE ÅKERLUND Josefineakerlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 14:25 27.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.205.202
2. JOHANNA LUNDQVIST johanna.stenby@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 21:25 27.05.2026 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 91.237.87.145
3. TITTI NORLIN titti1@telia.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 18:10 28.05.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.243
4. ANDREAS HJULSTRÖM sundbyholms.vvs@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:24 27.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.96.10
5. VESNA BUGARIN vesna58@yahoo.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 19:43 01.06.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.205.81
6. KARL-HENRIK WILHELM WESTLUND karl-henrik.westlund@rm.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 09:06 02.06.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

* 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

⚙️ 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 Brf Gjuteriet i Eskilstuna

Org.nr 769634-7215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gjuteriet i Eskilstuna 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gjuteriet i Eskilstuna 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 09:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 13:57

DOCUMENT ID:

Synz2L4lzx

ENVELOPE ID:

Hksz2U4lfg-Synz2L4lzx

DOCUMENT NAME:

RB_Brf. Gjuteriet i Eskilstuna.pdf

3 pages

SHA-512:

b503a746fce6e09b7aed3dbbd7b31a7a4f48d16063f44df
cc74a3944e3d8a9b33c5e65ae37d9d5afeb5f24b382627
a01f07ae483406850afc8bd5d8959d97e1d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-HENRIK WILHELM WESTLUND	Signed	02.06.2026 09:05	eID	Swedish BankID
karl-henrik.westlund@rs m.se	Authenticated	02.06.2026 09:05	Low	IP: 193.15.253.230

* 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