

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Konstgjutaren intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Emilie Zetterström
Ordförande

Årsredovisning för
Brf Konstgjutaren 8
702001-1586

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Konstgjutaren 8, 702001-1586, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-12-12 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-06.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Konstgjutaren 8	Stockholm	1944	1944

Föreningen förvärvade fastigheten 1944. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	20	882

Föreningen upplåter även 4 parkeringar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan årsstämman 2025-03-20 bestått av följande ledamöter:

Emilie Zetterström	Ordförande
Lukas Holmberg	Ledamot
Marcus Thorell	Ledamot
Johanna Johansson	Ledamot till och med novmeber 2025 och avgick p.g.a. flytt från fastigheten
Ole Kofoed	Ledamot
Julia Peirone	Suppleant

Valberedning

Johannes Lundahl	Valberedare
Ulrika Tillberg	Valberedningsassistent

Revisorer

Maud Thorell	Revisor
Arto Maksimov	Revisorsuppleant

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015 och visar rekommenderade underhållsåtgärder fram till 2035-12-31. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder

År	Åtgärd
2025	Trädfällning och beskärning av döda grenar Gemensammhetsutrymme för dart ordnas av medlem OVK besiktning och åtgärder Byte av armatur till LED på vindarna Energideklaration genomförd
2024	Sotning av skorstenar, montering av skorstenskydd
2023	Installation av nytt passersystem
2022	Normalt underhåll
2021	Fönsterbyte Dränering Installerat utomhusbelysning (kompletterat befintlig) Gjutning av ramp till cykelförrådet Byte av balkonger Montering av skorstensförlängning

2020	Installerat takbryggor Installerat utomhusbelysning Brandskyddskontroll
2019	Infört sopsorteringsystem, byte av käl Monterat brytskydd på port 40 och källarkorridoren i port 38
2018	Stamspolning

Planerat underhåll 2026

Inga stora underhållsåtgärder är under planering.

Underhållsprognos 2027-2035

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2027	Ytskikt i allmänna utrymme och trapphus (tak, vägg och golv)
2028	Stambyte
2029-2030	Normalt underhåll
2031	OVK
2032-2034	Normalt underhåll
2035	Omläggning takbeläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har OVK skett och byte av belysningsarmatur på vinden.

Energideklaration har gjorts

På fastighetens tomt har även trädfällning av skadade och döda träd skett samt beskärning av döda grenar på flera av träden.

Det tidigare rummet som hade ett gymredskap har gjorts om till ett trivsamt rum för att spela dart i. Rummet har möblerats med begagnade möbler och ommålning av väggar gjordes av initiativtagaren.

Styrelsen har organiserat två städdagar, en på hösten och en på våren, med efterföljande fika för de som medverkade.

Årsavgifter

Inga avgiftshöjningar har skett 2025

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen tillämpar egen regi för den löpande fastighetsskötseln och tekniska förvaltningen. För att säkerställa hög kvalitet och specialistkompetens vid större underhållsarbeten eller tekniska installationer anlitas externa entreprenörer på projektbasis

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar 4. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 25.

Under året har det skett 3 överlåtelseer.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	736 831	737 311	737 311	701 377	699 457
Resultat efter finansiella poster	86 419	49 290	158 326	223 576	-513 791
Soliditet %	23,7	19,7	17,7	15	10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	810	810	810	771	771
Energikostnad/kvm totalyta	252	271	239	218	214
Värmekostnad/kvm totalyta	163	158	142	127	139
Elkostnad/kvm totalyta	40	32	33	39	27
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	81	65	52	48
Sparande/kvm totalyta	197	131	248	330	280
Skuldsättning/kvm totalyta	3 344	3 750	4 074	4 122	4 136
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 344	3 750	4 074	4 122	4 136
Ränta/kvm totalyta	133	197	139	42	41
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	96	97	96	97	96
Räntekänslighet (%)	4,13	4,63	5,03	5,34	5,36

Bostadsrättsyta 882 kvm. Lokalyta 0 kvm. Totalyta 882 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Uppl. avgift	Yttre - rep.fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Vid årets början	120 264	169 991	3 510	724 603	-184 048	49 290
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					49 290	-49 290
Avsättning yttre fond				84 000	-84 000	
Årets resultat						86 419
Vid årets slut	120 264	169 991	3 510	808 603	-218 758	86 419

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-218 758
årets resultat	86 419
Totalt	-132 339
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	84 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-21 000
balanseras i ny räkning	-195 339
Summa	-132 339

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	736 831	737 311
Övriga rörelseintäkter		3 521	2 738
Summa rörelseintäkter		<u>740 352</u>	<u>740 049</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-484 865	-497 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 436	-66 436
Summa rörelsekostnader		<u>-551 301</u>	<u>-564 345</u>
Rörelseresultat		<u>189 051</u>	<u>175 704</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 008	47 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 640	-173 882
Summa finansiella poster		<u>-102 632</u>	<u>-126 414</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>86 419</u>	<u>49 290</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>86 419</u>	<u>49 290</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>86 419</u>	<u>49 290</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 428 969	2 478 463
Maskiner och andra tekniska anläggningar		121 660	131 798
Inventarier, verktyg och installationer		53 293	60 097
Summa materiella anläggningstillgångar		2 603 922	2 670 358
Summa anläggningstillgångar		2 603 922	2 670 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 298	116 694
Övriga fordringar		2 664	3 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 863	42 618
Summa kortfristiga fordringar		175 825	162 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 318 670	1 643 599
Summa kassa och bank		1 318 670	1 643 599
Summa omsättningstillgångar		1 494 495	1 806 343
SUMMA TILLGÅNGAR		4 098 417	4 476 701

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		293 765	293 765
Yttre reparationsfond		808 603	724 603
Summa bundet eget kapital		1 102 368	1 018 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föreg år		49 290	605 478
Balanserat resultat		-268 048	-789 526
Årets resultat		86 419	49 290
Summa fritt eget kapital		-132 339	-134 758
Summa eget kapital		970 029	883 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	2 949 675	3 307 207
Leverantörsskulder		57 948	22 772
Skatteskulder		3 856	2 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 909	260 328
Summa kortfristiga skulder		3 128 388	3 593 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 098 417	4 476 701

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	86 419	49 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	57 962	73 109
	<u>144 381</u>	<u>122 399</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 381	122 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 668	-789
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-97 110	10 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 603	131 953
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-357 532	-304 149
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 532	-304 149
Årets kassaflöde	-324 929	-172 196
Likvida medel vid årets början	1 643 600	1 815 796
Likvida medel vid årets slut	1 318 671	1 643 600

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo-och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Om och tillbyggnad	2
-Byggnadsinventarier	4
-Värmeanläggning	5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	714 271	714 271
Parkeringsplatser	22 560	23 040
	736 831	737 311
Övrigt (Överlåtelse och pantavgifter)	3 521	2 738
	3 521	2 738
Summa	740 352	740 049

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	143 578	139 763
El	34 914	28 299
Vatten och avlopp	44 097	71 282
*Vatten och avlopp vattenavläsning (Tillgodo)	-123 781	0
Sophämtning	37 903	33 480
Städning	14 690	14 400
Kabel-TV och Bredband	4 428	4 384
Snöröjning	6 500	5 938
Porttelefon	5 970	5 970
Fastighetsförsäkring	47 982	44 559
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 562	100
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 524	0
	223 367	348 175

*Avläsning av vatten har gett föreningen en fordran från Stockholm Vatten och avfall
Avläsningen justerar kostnader från 2017

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	11 054	0
Vatten och avlopp	4 869	3 369
Värme	18 498	4 579
Tvättstugan	0	18 710
El (reparation av utebelysning)	20 402	0
Ventilation	0	19 620
Byte av armatur på vinden	22 960	3 936
	77 783	50 214

Planerat underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	11 750	0
Ventilation OVK	9 250	0
	21 000	0

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kontorsmaterial	140	70
Hemsida	586	0
Ekonomisk förvaltning	54 284	53 445
Ekonomiska tjänster & konsultation	860	795
Bankkostnader	3 927	3 430
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Övrigt	36 447	3 060
Trivselkostnader	900	439
	102 917	66 920

Fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	34 480	32 600
	34 480	32 600

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	86 419	49 290
Avsättning till yttre underhållsfond	-84 000	-84 000
Resultat efter fondering	2 419	-34 710

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 988 385	2 988 385
	<u>2 988 385</u>	<u>2 988 385</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 115 922	-1 066 428
-Årets avskrivning enligt plan	-49 494	-49 494
	<u>-1 165 416</u>	<u>-1 115 922</u>
Mark	<u>606 000</u>	<u>606 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 428 969	2 478 463

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	734 879	734 879
	<u>734 879</u>	<u>734 879</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-603 081	-592 943
-Årets avskrivning enligt plan	-10 138	-10 138
	<u>-613 219</u>	<u>-603 081</u>
Redovisat värde vid årets slut	121 660	131 798

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	257 900	257 900
	<u>257 900</u>	<u>257 900</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-197 803	-190 999
-Årets avskrivning enligt plan	-6 804	-6 804
	<u>-204 607</u>	<u>-197 803</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 293	60 097

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen		
SHB 320423 ränta 3,650% ffd 260102	968 292	1 085 660
SHB 320421 ränta 3,650% ffd 260102	978 300	1 096 880
SHB 320422 ränta 3,650% ffd 260102	1 003 083	1 124 667
	<u>2 949 675</u>	<u>3 307 207</u>

Amortering har gjorts med 357 532 kr fram till 251231

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 647 565	3 647 565
Summa ställda säkerheter	3 647 565	3 647 565

Underskrifter

Stockholm

Årsredovisning beslutades , Stockholm 2026-02-27

Emilie Zetterström Ordförande	2026 - -	Lukas Holmberg Ledamot	2026 - -
----------------------------------	----------	---------------------------	----------

Marcus Thorell Ledamot	2026 - -	Ole Kofoed Ledamot	2026 - -
---------------------------	----------	-----------------------	----------

Min revisionsberättelse har lämnats

Maud Thorell Revisor	2026 - -	Arto Maksimov	2026 - -
-------------------------	----------	---------------	----------

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma