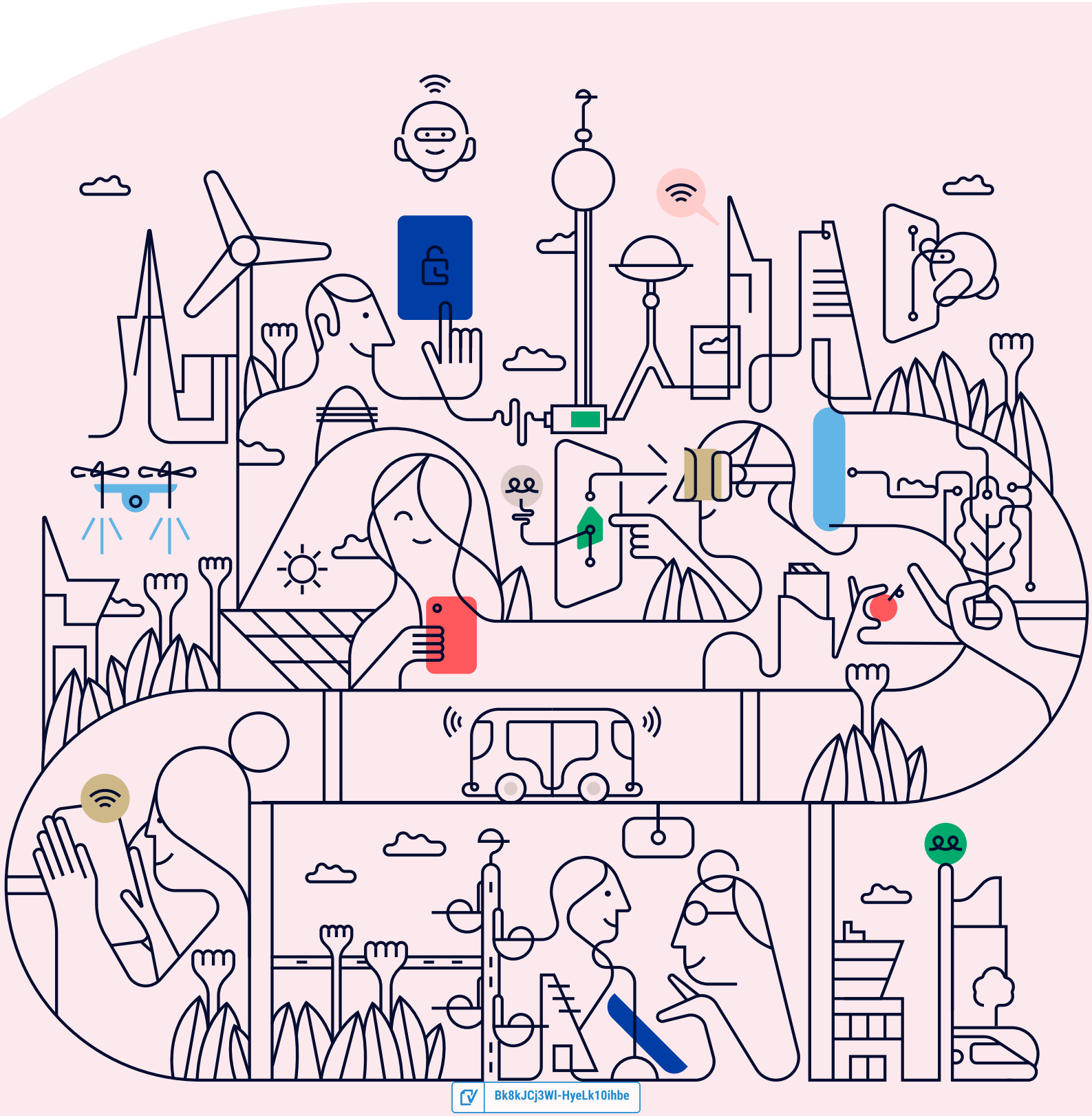
2025
Årsredovisning

Brf Järnåldern



Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnåldern

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

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.

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLLKISTAN 1	1982	Lund
JÄRNÅLDERN 1	1982	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 120 bostadsrätter om totalt 9 028 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 748 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Kvist	Styrelseledamot, Vice ordförande
Ingrid Wendt	Ordförande
Erika Svanström	Styrelseledamot, Kassör
Graciela Pfannenstill	Styrelseledamot
Kajsa Johansson	Styrelseledamot
Magnus Lundberg	Styrelseledamot, Sekreterare
Linda Persson	Suppleant
Mathias Bengmark	Suppleant
Woffe Herbst	Suppleant

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Valberedning

Karolina Mothander
Victoria Svensson

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Utförda historiska underhåll

2020	Belysning - Översyn Värmeanläggning - Översyn och utbyte vid behov Brandvarnare - Byte Torkskåp - Byte
2021	Utebelysning - Byte Underhållspolning och filmning avloppsstammar - Översyn In- och yttertaksbesiktning - Översyn
2022	Ventilationssystem - Rengöring, OVK Målning träytor Gård A och B
2023	Breddning av parkeringsplatser och lagning asfalt Belysning i förråd och skyddsrum Besiktning lekplatser Innertak, åtgärd enligt besiktning 2021
2023-2024	Målning/byte av träytor trappor och balkonger
2024	Ventilationsrör på yttertak - Byte Målning av träytor på garage och servicehus Tele2 har dragit fiber fram till bostadsbyggnaderna Låsbara grindar till sopstationerna Tvättmaskin/Torktumlare, översyn
2025	Garageportar - Byte Lekplatsbesiktning, utförd av kommunen Torktumlare - Byte Centrifug C-gården, beslut att ta trasig ur bruk Asfaltering av soprum
2025-2026	Målning av brunt på burspråk samt samt vitt på fönster-bleck och -foder samt på balkongdörrar. Eftersom målarna blivit fördröjda drar underhåll över till 2026.

Planerade underhåll

2025-2026	Målning av brunt på burspråk samt samt vitt på fönster-bleck och -foder samt på balkongdörrar. Fortsättning från 2025.
2026	Lekplatsbesiktning och renovering Expansionskärl, översyn och åtgärd vid behov Centrifug A-gård och B-gård, översyn och åtgärd vid behov Tegelfasad omfogning/lagning cirka 5 % per år Fasad, under träytor nya nät mot betonggrund, samt vid tegel nya nät i stöttfog, för att förebygga att ohyra tar sig in i fasaden.
2033	exempel på stor post i framtiden: Byta takpannor (inkl byte av papp och läkt)

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Kraftringen nät
Externrevisor	Ernst & Young AB
Försäkring	Bostadsrätterna - upphandlad försäkring genom S&p Insurance Consulting AB
Internetlevantör	Tele2
Kabel-TV/Bredbandsuppkoppling	Tele2
Lägenhetsförteckning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Teknisk förvaltning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstugeutrustning service	Bengtssons tvättmaskinsservice AB
Värme och vatten	NJM Energiteknik AB
Ventilationssystem service	Climat80 AB

Övrig verksamhetsinformation

Årligt filterbyte i köksfläktar har genomförts. Postboxar installerade på uppmaning från PostNord.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjdes årsavgifterna med 3 % fr o m 2025-01-01.

I början av 2025 inkom ersättning från försäkringsbolaget för en del av utgifterna relaterade till branden 2023-07-25 i soprum på gård C och anslutande garagelänga. Numera finna låsta dörrar och portar på soprummen. Som bakgrund handlade detta om den våg av anlagda bränder 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Uppdaterat SBC trädsgårdsssköteselavtal med fler skötseldagar.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 193 353	7 976 984	7 871 763	6 253 025
Resultat efter fin. poster	857 386	-308 353	567 822	-513 667
Soliditet (%)	25	23	22	19
Yttre fond	9 697 842	11 765 115	11 181 621	10 936 071
Taxeringsvärde	163 142 000	149 502 000	149 502 000	149 502 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	878	869	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	99,2	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 199	2 273	2 358	2 814
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 036	2 105	2 183	2 606
Sparande / kvm totalyta, kr	310	86	230	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	22	22	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	105	87	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	35	27	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	162	135	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	3,05	1,51	1,06
Räntekänslighet (%)	2,43	2,59	2,71	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 031 000	-	-	1 031 000
Fond, yttre underhåll	11 765 115	-2 201 833	134 560	9 697 842
Balanserat resultat	-6 142 069	-1 893 480	-134 560	-4 383 149
Årets resultat	-308 353	308 353	857 386	857 386
Eget kapital	**6 345 693**	**0**	**857 386**	**7 203 079**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 248 589
Årets resultat	857 386
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 560
Totalt	**-3 525 763**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 812 886
Balanseras i ny räkning	**-712 877**

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	8 193 353	7 976 984
Övriga rörelseintäkter	3	1 401 941	8 091
Summa rörelseintäkter		**9 595 294**	**7 985 075**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 501 929	-6 168 976
Övriga externa kostnader	9	-952 503	-925 943
Personalkostnader	10	-186 174	-198 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 039	-425 484
Summa rörelsekostnader		**-8 078 645**	**-7 718 781**
RÖRELSERESULTAT		**1 516 649**	**266 294**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 962	62 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-688 225	-637 083
Summa finansiella poster		**-659 263**	**-574 647**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**857 386**	**-308 353**
ÅRETS RESULTAT		**857 386**	**-308 353**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 802 972	24 228 456
Maskiner och inventarier	13	238 522	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 041 494**	**24 228 456**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 400**	**1 400**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 042 894**	**24 229 856**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	45 303
Övriga fordringar	15	4 345 194	3 730 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164 594	86 515
Summa kortfristiga fordringar		**4 509 788**	**3 862 228**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		**3 000**	**3 000**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 512 788**	**3 865 228**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 555 682**	**28 095 085**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll		9 697 842	11 765 115
Summa bundet eget kapital		**10 728 842**	**12 796 115**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 383 149	-6 142 069
Årets resultat		857 386	-308 353
Summa fritt eget kapital		**-3 525 763**	**-6 450 422**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 203 079**	**6 345 693**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 698 986	15 359 298
Summa långfristiga skulder		**18 698 986**	**15 359 298**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 149 920	5 162 989
Leverantörsskulder		237 558	214 766
Skatteskulder		26 682	12 529
Övriga kortfristiga skulder		37 434	28 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 202 023	971 408
Summa kortfristiga skulder		**2 653 617**	**6 390 094**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 555 682**	**28 095 085**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 516 649**	**266 294**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	438 039	425 484
	1 954 688	**691 778**
Erhållen ränta	28 962	62 436
Erlagd ränta	-690 150	-663 455
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 293 500**	**90 759**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 355	-100 014
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	278 517	-628 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 531 662**	**-638 071**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-251 077	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-251 077**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-673 381	-761 834
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-673 381**	**-761 834**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**607 204**	**-1 399 905**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 642 161**	**5 042 067**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 249 366**	**3 642 161**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnåldern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	1,25 %
Insallationer	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	7 852 656	7 624 344
Intäkter kabel-TV	300 960	288 000
Gemensamhetslokal	0	6 000
Nycklar/lås vidarefakturering	2 550	850
Påminnelseavgift	300	900
Pantsättningsavgift	14 046	12 756
Överlåtelseavgift	30 662	22 066
Administrativ avgift	3 773	1 443
Vidarefakturerade kostnader	-11 594	20 625
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**8 193 353**	**7 976 984**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	771
Försäkringsersättning	1 401 941	7 320
Summa	**1 401 941**	**8 091**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	675	20 870
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	30 144
Besiktningar	3 365	3 365
Brandskydd	2 580	59 476
Myndighetstillsyn	0	5 254
Gårdkostnader	29 801	6 202
Gemensamma utrymmen	51 473	47 003
Snöröjning/sandning	51 841	67 326
Serviceavtal	296 185	221 075
Förbrukningsmaterial	318	3 300
Summa	**436 238**	**464 015**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 936	0
Bostadsrättslägenheter	-8 938	53 092
Tvättstuga	53 439	14 706
Vind	15 825	0
Sophantering/återvinning	4 269	121 238
Dörrar och lås/porttele	44 980	39 188
VVS	12 580	38 957
Värmeanläggning/undercentral	40 982	0
Ventilation	365 577	87 670
Elinstallationer	10 413	5 443
Tak	0	4 662
Fasader	5 284	84 774
Fönster	1 294	0
Balkonger/altaner	27 278	20 420
Mark/gård/utemiljö	11 844	11 684
Garage/parkering	6 250	545 011
Vattenskada	0	16 778
Summa	**594 013**	**1 043 623**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	50 000	0
Huskropp utvändigt	1 082 813	1 482 071
Tvättstuga	433 040	54 364
Sophantering/återvinning	95 999	0
Dörrar och lås	0	119 418
Tak	0	521 325
Fasader	515 625	22 280
Mark/gård/utemiljö	0	2 375
Garage/parkering	635 409	0
Summa	**2 812 886**	**2 201 833**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	198 212	213 768
Uppvärmning	1 149 411	1 021 301
Olja	11 990	0
Vatten	417 679	340 957
Sophämtning/renhållning	192 722	215 012
Summa	**1 970 014**	**1 791 038**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	155 392	221 990
Kabel-TV	153 168	224 757
Bredband	151 918	1 100
Fastighetsskatt	228 300	220 620
Summa	**688 778**	**668 467**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 796	7 336
Tele- och datakommunikation	598	1 429
Inkassokostnader	0	3 291
Revisionsarvoden extern revisor	26 875	26 250
Fritids och trivselkostnader	0	2 748
Föreningskostnader	9 707	10 507
Förvaltningsarvode enl avtal	696 622	668 408
Överlåtelsekostnad	26 754	30 090
Pantsättningskostnad	13 230	12 900
Övriga förvaltningsarvoden	11 950	12 500
Korttidsinventarier	12 686	0
Administration	7 968	5 354
Konsultkostnader	132 998	145 129
Bostadsrätterna Sverige	8 320	0
Summa	**952 503**	**925 943**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 000	143 250
Övriga arvoden	3 969	0
Löner till kollektivanst	0	11 446
Arbetsgivaravgifter	39 205	43 683
Summa	**186 174**	**198 379**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	688 225	637 013
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	70
Summa	**688 225**	**637 083**

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 761 674	35 761 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 761 674**	**35 761 674**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 533 218	-11 107 734
Årets avskrivning	-425 484	-425 484
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 958 702**	**-11 533 218**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 802 972**	**24 228 456**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 722 938*	*1 722 938*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 134 000	96 350 000
Taxeringsvärde mark	46 008 000	53 152 000
Summa	**163 142 000**	**149 502 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	516 369	516 369
Årets inköp	251 077	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**767 446**	**516 369**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-516 369	-516 369
Årets avskrivning	-12 555	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-528 924**	**-516 369**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**238 522**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	**1 400**	**1 400**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 424	90 318
Skattefordringar	7 404	931
Transaktionskonto	1 078 925	951 577
Borgo räntekonto	3 167 440	2 687 584
Summa	**4 345 194**	**3 730 410**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 803	10 475
Förutbet försäkr premier	77 698	0
Förutbet kabel-TV	38 835	38 212
Förutbet bredband	38 258	37 828
Summa	**164 594**	**86 515**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	2,86 %	4 489 608	4 581 349
Nordea Hypotek AB	2026-04-15	4,37 %	623 920	770 720
SBAB	2027-09-15	4,23 %	3 373 211	3 443 855
SBAB	2028-01-19	3,24 %	4 425 672	4 542 136
SBAB	2026-01-19	3,65 %	6 936 495	7 184 227
Summa			**19 848 906**	**20 522 287**
Varav kortfristig del			1 149 920	5 162 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 594 986 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.

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	23 407	10 107
Uppl kostn el	19 578	20 802
Uppl kostnad Värme	262 906	118 028
Uppl kostn räntor	14 534	16 459
Uppl kostn vatten	35 758	27 476
Uppl kostnad Sophämtning	14 814	20 248
Uppl kostnad arvoden	75 299	60 058
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 658	18 762
Förutbet hyror/avgifter	732 069	679 468
Summa	**1 202 023**	**971 408**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 527 000	35 527 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsen beslut höjdes årsavgifterna med 8 % fr o m 2026-01-01.

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Lund

Anna Kvist
Styrelseledamot, Vice ordförande

Erika Svanström
Styrelseledamot, Kassör

Graciela Pfannenstill
Styrelseledamot

Ingrid Wendt
Ordförande

Kajsa Johansson
Styrelseledamot

Magnus Lundberg
Styrelseledamot, Sekreterare

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Bk8kJCj3WI-HyeLk10ihbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 07:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 16:27

DOCUMENT ID:
HyeLk10ihbe

ENVELOPE ID:
Bk8kJCj3Wl-HyeLk10ihbe

DOCUMENT NAME:
Brf Järnåldern, 716407-0984 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
101036ce88921a8b174c502ef357886d6d0eca6779b6f78bf9ec4fc1741e9034d0d2daf8d5f155cbe6a382c8b07efda9063bf59aa11e59766b912a3254fe81a6

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. **BENGT-ARNE MAGNUS L UNDBERG**	**Signed**	**15.04.2026 14:36**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus1lundberg@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 14:34	Low	IP: 90.129.103.72
2. **ANNA KVIST**	**Signed**	**15.04.2026 18:13**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.c.kvist@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:11	Low	IP: 83.251.137.0
3. **Erika Terese Svanström**	**Signed**	**15.04.2026 18:14**	**eID**	**Swedish BankID**
brf.jarnaldern.teg7b@simplelogin.com	Authenticated	15.04.2026 18:14	Low	IP: 95.203.22.2
4. **INGRID WENDT**	**Signed**	**15.04.2026 18:16**	**eID**	**Swedish BankID**
ingrid.vendt@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 12:39	Low	IP: 83.251.140.15
5. **KAJSA JOHANSSON**	**Signed**	**15.04.2026 18:46**	**eID**	**Swedish BankID**
kajsa.v.johansson@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:41	Low	IP: 94.191.136.65
6. **Emma Graciela Pfannenstill**	**Signed**	**15.04.2026 21:03**	**eID**	**Swedish BankID**
g.pfannenstill@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 20:55	Low	IP: 83.251.140.39
7. **KARL NIKLAS NYBERG**	**Signed**	**16.04.2026 07:48**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	16.04.2026 07:44	Low	IP: 62.108.192.105

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnåldern, org.nr 716407-0984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

ByL1yRsn-g-ByfU1yCi3-g

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

ByL1yRsn-g-ByfU1yCi3-g

SEALED BY Verified BYL1YRSN-G-BYFU1YCI3-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 07:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 16:27

DOCUMENT ID:
ByfU1yCi3-g

ENVELOPE ID:
ByL1yRsn-g-ByfU1yCi3-g

DOCUMENT NAME:
BRF Järnåldern RB.pdf
2 pages

SHA-512:
295502946adfe048e2159aa98504ca6b2ea8234c6df501efcdc008f252abe89f2105e5d94e9ac3472d45253155fdb138252d5c73c84d399a4dca6e7dc3d4d435

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	16.04.2026 07:48	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	16.04.2026 07:43	Low	IP: 62.108.192.105

* 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