



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnbrottsparken

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22 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
Göteborg Järnbrott 132:3	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 993 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 537 kvm varav 544 kvm avser garaget.

Styrelsens sammansättning

Anette Ericsson	Ordförande
Anna-Lena Liljeroth	Ledamot
Benny Samuelsson	Ledamot
Bo Andersson	Ledamot
Marianne Andreasson	Suppleant

Valberedning

Anders Levin
Kajsa Jarl

Firmateckning

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

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Energideklaration.
 - Fastsättning av lösa fasadplattor.
 - Service och inspektion av vårt värmesystem.
 - Uppdatering av nödtelefoner i våra hissar.
 - Uppdatering av samtliga medlemstaggare i vårt datasystem.
 - OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
 - Nytt trä till vår uteplats.
 - Byte av tappvarmvattenpumpar.
 - Byte av låshus och cylindrar till cykelrummen.
 - Byte av fjäder och lameller i vår garageport.

Planerade underhåll

- 2026**
- Ospecifierat löpande underhåll. Ev. byte av ozonaggregat i miljörum.
- 2027-2028**
- Ospecifierat löpande underhåll. Kontroll av och ev. byte av backupbatterier portsystem. Takbesiktning.
 - Ev. Byte av elmätare och porttelefon. Ev.målning av utsatta träpaneler på balkonger/uteplatser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järnbrott GA:48, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar gemensam mark.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsens uppdrag är att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll och styrelsens budget ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på de åtgärder som vidtages.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2053 och avstäms årligen.

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen för det planerade underhållet -se fondnoten.

Amortering av föreningens lån sker enligt plan - se lånenoten.

Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika avsnitten finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 fortsatt generera ett positivt rörelseresultat och likviditeten är god.

Inflationen har stabiliserats till mer önskvärda nivåer. Räntor har hamnat på en mer normal nivå.

Föreningen har en måttlig belåning med drygt 7000 kr/kvm lägenhetsyta. Detta är ett genomsnitt där även andel 2-lånet är inräknat. Det innebär att belåningen för den enskilde medlemmen beror på om man har andel 2-lån eller inte.

För att balansera de förväntade kostnadsökningarna för 2025 höjdes årsavgifterna för lägenheter och parkeringsplatser med 3 % från 2025-01-01.

För 2026 har styrelsen i samråd med vår ekonomiska förvaltare hos SBC beslutat att höja årsavgifterna för lägenheter och parkeringsplatser med 1 % för väntade kostnadsökningar samt för krav på sparande för kommande underhållsbehov. Vi förbehåller oss rätten att höja ytterligare om kostnader utöver de förväntade uppstår.

Inga lån har omsatts under 2025.

Under 2026 skall ett lån omförhandlas från 0,8 % till en högre ränta. År 2027 skall två lån varav det ena är ett andel 2-lån omförhandlas från 4,06 % till en förhoppningsvis lägre ränta.

Under året har vi placerat en del likvida medel hos SBAB Bank AB för att på så sätt maximera våra ränteinkomster.

Avsatta medel till planerade underhåll som ej behöver användas innevarande år samt eventuellt övriga överskott ackumuleras och delar av det kan användas till amorteringar när det är dags att skriva om lån. Vid framtida större renoveringar kan man "ta tillbaka" dessa medel i form av nya lån. Det får bli en avvägning om hur mycket likvida medel man vill ha alternativt amortera och vid senare behov ta nya lån.

38 av föreningens lägenheter omfattas av ett lägenhetsbundet lån som föreningen vid dess bildande tog som hjälp till delfinansiering av insatsen vid första förvärv av lägenhet. Föreningen är långgivare till lägenheten och lånet är upptaget i Swedbank och benämnes andel 2-lån. Kostnaderna för ränta och en mindre amortering av detta lån debiteras lägenhetsinnehavare i samband med övrig månatlig debitering och betecknas då som avgift kapital/låneavgift och i föreliggande årsredovisning som årsavgifter kapital. Lånet omfattas inte av extraamorteringar. Lånet ingår i redovisningen av nyckeltal lån/kvm bostadsyta i denna förvaltningsberättelse.

Styrelsen har årligen avstämning med vår ekonomiska förvaltare hos SBC inför beslut om budget för nästkommande år.

Förändringar i avtal

Nya avtal under året:

3-årigt elavtal är tecknat med Energi2.

Serviceavtal (1 gång/år) är tecknat med SVOKS för våra värmepannor i fläktrum och för en okulär besiktning av vår del av fjärrvärmeutrustningen i våra teknikum.

Avtal är tecknat med SPIV för att underlätta vår hantering av föreningens/medlemmars taggar och hantering av dess programvara.

Övriga uppgifter

Vår underhållsplan sträcker sig fram till 2053 och följs upp årligen med uppräknning av kostnader och nytillkomna behov. Även uppskattade livslängder för antagna åtgärder kan ändras över tid.

Som tidigare beskrivits så är föreningens fastigheter i gott skick och styrelsen planerar fortsatta inspektioner/besiktningar via ÅSB (årlig statusbesiktning som utföres av SBC) och separata besiktningar av el- och brandförebyggande installationer, garageport, hissar samt värme-och fläktsystem.

Under året har underhåll genomförts enligt beskrivet under historiska underhåll 2025.

Vår utemiljö är välkomnande och ger ett trivsamt intryck tack vare engagerade medlemmars idoga arbete.

Vår uteplats är en välbesökt plats under sommarhalvåret.

Under vår och höst har vi haft samlingar för umgänge med grannar, viss trädgårdsskötsel samt städning av cykelrum och annat som behöver ses över. Kaffe med dopp serveras i samband med dessa samlingar.

Vi har haft ett par cykelstölder från våra cykelgarage under året. Vi vet inte hur dom kommit in men vi har bytt ut låscylindrar så att bara fastighetsskötare och styrelse kan komma in med nyckel. Medlemmar använder taggar.

Medlemsinformation sker via månatliga informationsblad och föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 543 847	3 422 444	3 066 523	2 800 150
Resultat efter fin. poster	-543 041	-822 110	-550 440	-820 906
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 494 564	2 292 790	1 921 767	1 771 479
Taxeringsvärde	121 800 000	130 000 000	130 000 000	130 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	759	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	88	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 355	7 392	7 428	7 463
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 473	7 384	7 428	7 463
Sparande / kvm totalyta, kr	177	154	84	84
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	64	54	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	64	44	30
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	33	31	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	144	161	128	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,03	2,62	-
Räntekänslighet (%)	9,45	10,02	10,66	-

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 (totalt 101 211 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

Föreningen har sedan flera år ett positivt kassaflöde och god likviditet. Avsättningar till löpande underhåll följer en årlig uppdaterad underhållsplan. Höjning av avgifter bestäms ihop med ekonomisk förvaltare i samband med genomgång av budgetförslag där hänsyn är tagen till kända kostnadsökningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	112 640 000	-	-	112 640 000
Upplåtelseavgifter	11 600 000	-	-	11 600 000
Fond, yttre underhåll	2 292 790	-300 226	502 000	2 494 564
Balanserat resultat	-7 363 011	-521 884	-502 000	-8 386 896
Årets resultat	-822 110	822 110	-543 041	-543 041
Eget kapital	118 347 668	0	-543 041	117 804 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 884 895
Årets resultat	-543 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 000
Totalt	-8 929 936

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	207 516
Balanseras i ny räkning	-8 722 420

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	3 543 848	3 422 444
Övriga rörelseintäkter	3	10 826	12 176
Summa rörelseintäkter		3 554 674	3 434 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 737 730	-1 893 699
Övriga externa kostnader	9	-242 202	-225 868
Personalkostnader	10	-138 537	-132 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 138 368	-1 138 368
Summa rörelsekostnader		-3 256 837	-3 390 513
RÖRELSERESULTAT		297 837	44 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 491	30 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-892 369	-897 156
Summa finansiella poster		-840 878	-866 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-543 041	-822 110
ÅRETS RESULTAT		-543 041	-822 110

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	144 448 110	145 567 326
Maskiner och inventarier	13	151 599	170 751
Summa materiella anläggningstillgångar		144 599 709	145 738 077
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 599 709	145 738 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 352	31 644
Övriga fordringar	14	1 250 674	1 539 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 388	54 311
Summa kortfristiga fordringar		1 339 413	1 625 828
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 038 923	1 225 060
Summa kassa och bank		2 038 923	1 225 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 378 337	2 850 889
SUMMA TILLGÅNGAR		147 978 046	148 588 966

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 240 000	124 240 000
Fond för yttre underhåll		2 494 564	2 292 790
Summa bundet eget kapital		126 734 564	126 532 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 386 896	-7 363 011
Årets resultat		-543 041	-822 110
Summa fritt eget kapital		-8 929 936	-8 185 122
SUMMA EGET KAPITAL		117 804 628	118 347 668
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 780 379	29 369 171
Summa långfristiga skulder		21 780 379	29 369 171
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 588 792	146 292
Leverantörsskulder		111 142	81 476
Skatteskulder		26 330	0
Övriga kortfristiga skulder		4 375	-311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	662 400	644 670
Summa kortfristiga skulder		8 393 039	872 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 978 046	148 588 966

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	297 837	44 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 138 368	1 138 368
	1 436 205	1 182 474
Erhållen ränta	46 286	30 939
Erlagd ränta	-893 041	-897 825
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589 450	315 589
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	395 619	74 855
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 085	-136 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 064 153	253 560
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 292	-146 292
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 292	-146 292
ÅRETS KASSAFLÖDE	917 861	107 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 353 724	2 246 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 271 585	2 353 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnbrottsparken 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 leverantörsfakturer. 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, el, 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	1,00 %
Laddstolpar	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	2 628 984	2 552 551
Årsavgift bostäder, kap tillsk	385 797	383 377
Hysesintäkter lokaler	37 692	37 108
Hysesintäkter garage	209 321	203 398
Hysesintäkter p-plats	109 422	85 403
Hysesintäkter p-plats, moms	13 538	25 655
Intäkt parkeringsbolag, moms	22 312	12 645
El, moms	92 028	95 578
Fast tillägg elbilsladdning	14 375	10 233
Elintäkter laddstolpe moms	10 987	6 368
Övriga intäkter	999	0
Parkering	0	1 156
Nycklar/lås vidarefakturering	1 700	800
Pantsättningsavgift	7 614	2 292
Överlåtelseavgift	8 783	5 732
Administrativ avgift	294	147
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	3 543 848	3 422 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 998	0
Försäkringsersättning	0	7 179
Återbäring försäkringsbolag	8 828	4 997
Summa	10 826	12 176

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	190 999	100 948
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 145
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 882	157 493
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 500
Städning enligt avtal	58 956	56 556
Hissbesiktning	3 040	3 666
Brandskydd	17 721	30 381
Myndighetstillsyn	0	11 898
Gårdkostnader	2 744	3 793
Gemensamma utrymmen	2 750	0
Sophantering	7 410	12 522
Snöröjning/sandning	42 434	50 204
Serviceavtal	76 458	72 303
Mattvätt/Hyrmattor	11 828	11 746
Förbrukningsmaterial	1 763	22 207
Summa	464 985	541 361

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	14 936
Trapphus/port/entr	30 965	0
Dörrar och lås/porttele	14 301	3 615
VVS	7 635	11 248
Värmeanläggning/undercentral	5 538	9 363
Ventilation	5 370	0
Elinstallationer	12 602	11 413
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 353	4 234
Hissar	2 858	0
Fasader	7 342	0
Mark/gård/utemiljö	13 680	0
Garage/parkering	0	93 247
Vattenskada	0	4 662
Summa	112 644	152 718

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	55 870
Dörrar och lås	30 435	0
VVS	86 250	50 606
Värmeanläggning	27 811	193 750
Hiss	31 475	0
Fasader	29 581	0
Garage/parkering	1 964	0
Summa	207 516	300 226

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	279 960	256 077
Uppvärmning	228 558	257 085
Vatten	143 168	131 273
Sophämtning/renhållning	57 030	57 097
Summa	708 716	701 532

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 330	51 401
Bredband	134 208	146 461
Fastighetsskatt	26 330	0
Summa	243 868	197 862

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	1 844
Tele- och datakommunikation	2 997	897
Inkassokostnader	463	1 037
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 000
Styrelseomkostnader	989	0
Fritids och trivselkostnader	428	3 578
Föreningskostnader	17 656	19 359
Förvaltningsarvode enl avtal	147 444	135 599
Överlåtelsekostnad	7 056	10 030
Pantsättningskostnad	12 936	5 160
Korttidsinventarier	492	0
Administration	7 051	8 057
Konsultkostnader	4 738	15 307
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Summa	242 202	225 868

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	17 937	17 978
Summa	138 537	132 578

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	892 369	896 674
Dröjsmålsränta	0	482
Summa	892 369	897 156

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 921 000	157 921 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 921 000	157 921 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 353 674	-11 234 458
Årets avskrivning	-1 119 216	-1 119 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 472 890	-12 353 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 448 110	145 567 326
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	34 000 000
Summa	121 800 000	130 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 499	191 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 499	191 499
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 748	-1 596
Årets avskrivning	-19 152	-19 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 900	-20 748
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 599	170 751

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 604	324 857
Momsavräkning	0	79 872
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 151	6 481
Övriga kortfristiga fordringar	7 257	0
Transaktionskonto	423 683	434 582
Borgo räntekonto	808 978	694 082
Summa	1 250 674	1 539 873

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 589	7 370
Förutbet försäkr premier	33 294	36 717
Förutbet bredband	12 200	0
Upplupna intäkter	15 099	10 224
Upplupna ränteintäkter	5 206	0
Summa	80 388	54 311

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2030-04-25	2,89 %	5 019 560	5 100 852
swedbank	2026-06-17	0,80 %	7 463 500	7 484 500
Swedbank	2027-04-23	4,06 %	7 968 750	7 989 750
Swedbank	2027-04-23	4,06 %	8 917 361	8 940 361
Summa			29 369 171	29 515 463
Varav kortfristig del			7 588 792	146 292

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 637 711 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	368	434
Uppl kostn el	41 347	32 369
Uppl kostnad Värme	21 075	21 393
Uppl kostn räntor	136 991	137 663
Uppl kostn vatten	12 162	10 331
Uppl kostnad Sophämtning	4 477	4 456
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbet hyror/avgifter	291 430	287 417
Summa	662 400	644 670

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 081 000	35 081 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från räkenskapsåret 2026 blir det obligatoriskt krav på att en bostadsrättsföreningen ska ha en underhållsplan enligt K3. Det innebär ett detaljerat dokument som kartlägger fastighetens komponenter (tex tak, fasad, VVS). deras skick, förväntade livslängd och kostnader för framtida underhåll. Planen kommer därmed att fungera som underlag för att kunna bokföra underhåll som en tillgång som skrivs av över tid istället för att belasta resultatet direkt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Göteborg

Anette Ericsson
Ordförande

Anna-Lena Liljeroth
Ledamot

Benny Samuelsson
Ledamot

Bo Andersson
Ledamot

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

Azets revision & rådgivning
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:

SJHHVh22-l

ENVELOPE ID:

SkVSEh32be-SJHHVh22-l

DOCUMENT NAME:

Brf Järnbrottsparken, 769622-4919 - Årsredovisning 202

5-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

06bcf847e831774381dd68b441dab9fbb1f0a2d4995460

8527d4b590a1cc75c9c161459d3144c609aa86242c3e3

12bef07616043c883b22987e8959517aeeacb

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. Bo Gustaf Sewerin Anders son bogs.a@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:56 15.04.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.249.67
2. Anna-Lena Liljeroth annalena.liljeroth@icloud. com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:16 15.04.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.152.208
3. ELSIE ANETTE ERICSSON anette59elsie@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:59 15.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.48.117
4. BILL BENNY SAMUELSSO N benny.samuelsson1@outl ook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:10 15.04.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.6.88
5. AMANDA MARINA VICTO RIA STOMMENDAL amanda.stommendal@az ets.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:26 15.04.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.87

* 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 Bostadsrättsföreningen Järnbrottsparken, org.nr 769622-4919.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnbrottsparken för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnbrottsparken för år 2025 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:

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

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 16:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 08:46

DOCUMENT ID:

BkxNBVhnnbl

ENVELOPE ID:

SJINr4nh3-x-BkxNBVhnnbl

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Järnbrottsparken.pdf

2 pages

SHA-512:

85e0f202767e1367cdfd78928ef6ebdba4667b74d4290f2
d180a7da5d377dd5069759d5ee0588bcab0ee320c6ced
012221474336c028509005553c1385426b02

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	15.04.2026 16:26	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	15.04.2026 16:20	Low	IP: 208.56.29.87

* 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