



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Järntorgsgatan X Brogatan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-26 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Pustervik 3:10	2023	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 2022-2023 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 207 kvm och 3 lokaler om 539 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 743 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulrika Wikström	Styrelseledamot
Maria Tran	Suppleant
Nursen Hult	Styrelseledamot
Predrag Peppe Runic	Styrelseledamot
Krister Boman	Ordförande
Mats Måre	Suppleant

### Valberedning

Anders Wikström, Margaretha Måre, Inna Viklund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

### Revisorer

Carl Gerdtman Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Planerade underhåll

**2026** ● Planerat OVK hösten 2026, samtliga lägenheter.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar Göteorg

Revision Forvis Mazars AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Röda Bryggan Samfällighetsförening, med en andel på 83%.

Samfälligheten förvaltar garaget under huset med 23 parkeringsplatser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån hos Nordea uppgår 251231 till 84.860.000 kr. 2/3 av lånen löper med ett räntetak som ger ca 2,05% ränta till 260401. 1/3 av lånen löper med ett räntetak som ger ca 2,10% ränta till 2028.

Föreningens sparkapital enligt budget för 2026 uppgår till 277 kr/kvm, det är bra för en förening med nybyggd fastighet och begränsat underhållsbehov de kommande åren.

För att fortsätta hålla en sund ekonomi i föreningen beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 4% från och med 260101.

### Övriga uppgifter

Majken Kumlin Goulding lämnade styrelsen i maj i samband med att hon sålde sin lägenhet.

Under året har det genomförts en 2-års besiktning av hela fastigheten och ev fel som upptäcktes har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023*	2022
Nettoomsättning	5 823 021	5 518 752	2 035 768	-
Resultat efter fin. poster	-1 326 225	-2 832 874	-	-
Soliditet (%)	82	82	-	-
Yttre fond	566 862	314 922	62 982	-
Taxeringsvärde	225 800 000	225 520 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	664	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	50,3	57,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 128	20 443	20 719	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	17 854	18 098	18 343	-
Sparande / kvm totalyta, kr	642	328	183	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	72	51	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	46	59	33	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	33	1	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	164	82	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	2,10	2,10	-
Räntekänslighet (%)	27,63	30,77	31,7	-

\*Inflyttning och slutavräkning har skett under året, därför är nyckeltalen inte jämförbara med en föreningen med alla inflyttade och 12 månaders utfall.

**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 vatten (totalt 157 761 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för 2025 på -1.326.225 kr. Detta var förväntat och helt och hållet hänförligt till de stora avskrivningar som görs på vår nyproducerade fastighet årligen (-4.370.412 kr).

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	405 940 000	-	-	405 940 000
Fond, yttre underhåll	314 922	-	251 940	566 862
Balanserat resultat	-314 922	-2 832 874	-251 940	-3 399 736
Årets resultat	-2 832 874	2 832 874	-1 326 225	-1 326 225
<b>Eget kapital</b>	<b>403 107 126</b>	<b>0</b>	<b>-1 326 225</b>	<b>401 780 901</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 147 796
Årets resultat	-1 326 225
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 940
<b>Totalt</b>	<b>-4 725 961</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 725 961</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 823 021	5 518 752
Övriga rörelseintäkter	3	6 975	31 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 829 996</b>	<b>5 550 707</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 637 442	-1 932 292
Övriga externa kostnader	8	-267 555	-462 050
Personalkostnader	9	-77 275	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 370 412	-4 370 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 352 684</b>	<b>-6 777 896</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-522 688</b>	<b>-1 227 189</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 197	221 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-813 734	-1 827 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 537</b>	<b>-1 605 684</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 326 225</b>	<b>-2 832 874</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 326 225</b>	<b>-2 832 874</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	466 115 728	470 486 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>466 115 728</b>	<b>470 486 140</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		17 061 491	17 061 491
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 061 491</b>	<b>17 061 491</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>483 177 219</b>	<b>487 547 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		220 860	706 842
Övriga fordringar	12	4 116 358	2 001 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	371 157	165 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 708 375</b>	<b>2 874 678</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		950	38 990
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>950</b>	<b>38 990</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 709 325</b>	<b>2 913 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>487 886 544</b>	<b>490 461 299</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		405 940 000	405 940 000
Fond för yttre underhåll		566 862	314 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>406 506 862</b>	<b>406 254 922</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 399 736	-314 922
Årets resultat		-1 326 225	-2 832 874
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 725 961</b>	<b>-3 147 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>401 780 901</b>	<b>403 107 126</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	84 680 000	85 840 000
Leverantörsskulder		152 624	190 846
Skatteskulder		275 937	215 200
Övriga kortfristiga skulder		26 879	113 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	970 203	994 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 105 643</b>	<b>87 354 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>487 886 544</b>	<b>490 461 299</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-522 688</b>	<b>-1 227 189</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 370 412	4 370 412
	<b>3 847 724</b>	<b>3 143 223</b>
Erhållen ränta	10 197	221 900
Erlagd ränta	-916 041	-2 043 752
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 941 880</b>	<b>1 321 370</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 783	1 621 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 777	-8 511 724
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 019 440</b>	<b>-5 569 003</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-361 717
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-361 717</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 601 192
Amortering av lån	-1 160 000	-2 761 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 160 000</b>	<b>-1 160 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 859 440</b>	<b>-7 090 719</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 033 537</b>	<b>9 124 256</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 892 977</b>	<b>2 033 537</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Järntorgsgatan X Brogatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2,00 - 10,00 %
Stomme och grund	1,00 - 6,67 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	2 906 628	2 749 907
Hysesintäkter lokaler, moms	2 170 764	2 137 128
Hysesintäkter garage	33 055	67 986
Hysesintäkter garage, moms	110 584	92 906
Hysesintäkter förråd	14 976	10 200
Deb. fastighetsskatt, moms	259 116	190 404
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-31 880
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-25 002
Vatten	0	-56 591
Varmvatten, moms	180 747	230 883
Kyla moms	48 816	48 492
Uppvärmning, moms	54 396	54 396
Påminnelseavgift	600	600
Dröjsmålsränta	2 339	10 859
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	7 350	12 537
Administrativ avgift, moms	1 176	392
Administrativ avgift	1 764	637
Andrahandsuthyrning	20 372	23 886
Vidarefakturerade kostnader	9 165	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 015
Öres- och kronutjämning	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>5 823 021</b>	<b>5 518 752</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	23 225
Övriga intäkter	0	6 188
Återbäring försäkringsbolag	6 975	2 542
<b>Summa</b>	<b>6 975</b>	<b>31 955</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetskötsel utöver avtal	6 816	13 573
Larm och bevakning	1 257	0
Städning enligt avtal	3 608	0
Städning utöver avtal	1 579	27 486
Besiktningar	24 185	0
Hissbesiktning	8 306	7 475
Brandskydd	2 638	11 386
Bevakning	0	53 140
Sophantering	7 413	0
Garage/parkering	156 829	179 308
Snöröjning/sandning	5 297	7 278
Serviceavtal	112 509	90 612
Serviceavtal, hissar	-1 820	0
Förbrukningsmaterial	7 052	194
<b>Summa</b>	<b>335 668</b>	<b>390 453</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-22 624	33 154
Bostadsrättslägenheter	0	4 557
Dörrar och lås/porttele	14 931	34 348
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 902
VVS	11 561	0
Ventilation	0	3 931
Elinstallationer	24 616	42 847
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 632
Hissar	11 749	46 554
Mark/gård/utemiljö	0	5 755
Vattenskada	27 967	3 995
<b>Summa</b>	<b>68 200</b>	<b>182 676</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	242 593	342 824
Uppvärmning	216 543	279 478
Vatten	190 356	157 651
Sophämtning/renhållning	139 137	147 587
<b>Summa</b>	<b>788 628</b>	<b>927 540</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 501	85 299
Kabel-TV	58 794	47 742
Bredband	84 651	68 262
Fastighetsskatt	258 000	215 200
Korr. fastighetsskatt	0	15 120
<b>Summa</b>	<b>444 946</b>	<b>431 622</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 090	0
Tele- och datakommunikation	2 280	3 116
Inkassokostnader	2 203	2 689
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-486
Revisionsarvoden extern revisor	23 678	25 046
Styrelseomkostnader	35 587	0
Fritids och trivselkostnader	3 324	5 311
Föreningskostnader	892	0
Studieverksamhet	4 510	0
Förvaltningsarvode enl avtal	146 677	344 478
Överlåtelsekostnad	9 685	12 036
Pantsättningskostnad	3 266	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	59 492
Administration	5 064	3 651
Konsultkostnader	26 300	6 719
<b>Summa</b>	<b>267 555</b>	<b>462 050</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	10 000
Arbetsgivaravgifter	18 475	3 142
<b>Summa</b>	<b>77 275</b>	<b>13 142</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	813 727	1 817 206
Dröjsmålsränta	7	2 063
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	8 105
Övriga räntekostnader	0	210
<b>Summa</b>	<b>813 734</b>	<b>1 827 584</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	475 945 226	475 583 510
Årets inköp	0	361 717
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>475 945 226</b>	<b>475 945 226</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 459 086	-1 088 674
Årets avskrivning	-4 370 412	-4 370 412
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 829 498</b>	<b>-5 459 086</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>466 115 728</b>	<b>470 486 140</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>272 784 209</i>	<i>272 784 209</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	165 400 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark	60 400 000	85 520 000
<b>Summa</b>	<b>225 800 000</b>	<b>225 520 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	224 331	7 325
Transaktionskonto	2 833 636	925 543
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 004
<b>Summa</b>	<b>4 116 358</b>	<b>2 001 872</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	84 019	73 526
Förutbet försäkr premier	28 830	0
Förutbet kabel-TV	15 914	15 914
Förutbet bredband	22 794	22 794
Upplupna intäkter räntetak	219 600	53 730
<b>Summa</b>	<b>371 157</b>	<b>165 964</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2026-11-11	2,39 %	28 420 000	28 710 000
Nordea	2026-11-11	2,39 %	28 420 000	28 710 000
Nordea	2026-11-11	2,39 %	27 840 000	28 420 000
<b>Summa</b>			<b>84 680 000</b>	<b>85 840 000</b>
Varav kortfristig del			84 680 000	85 840 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 880 000 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	251	377
Uppl kostn el	18 401	24 916
Uppl kostnad Värme	33 034	38 850
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	286 592	388 899
Uppl kostn vatten	18 105	22 122
Uppl kostnad Sophämtning	14 551	15 414
Uppl kostnad arvoden	68 800	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 617	3 142
Förutbet hyror/avgifter	488 852	471 271
<b>Summa</b>	<b>970 203</b>	<b>994 991</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	87 000 000	87 000 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

En av de lokala hyresgästerna är bekymrade över sin lönsamhet och där har vi inlett en dialog för att finna en lösning.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Göteborg

---

Krister Boman  
Ordförande

---

Nursen Hult  
Styrelseledamot

---

Predrag Peppe Runic  
Styrelseledamot

---

Ulrika Wikström  
Styrelseledamot

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

---

Forvis Mazars AB  
Carl Gerdtman  
Auktoriserad revisor





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 15:21

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:40

**DOCUMENT ID:**

H1rpc07hWx

**ENVELOPE ID:**

rkNTcCQh-g-H1rpc07hWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Järntorgsgatan X Brogatan, 769638-7328 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

8447dc818abe7abc0cd42f6c1db41ded74f1bcea3ec682c10a7188e7f6b346c3bcdc118b907ce5088d895113347ee58923e8b0af2ccd2ee80f94eb152d397268

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. Ulrika Wikström ulriwik@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:41 08.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.204
2. NURSEN HULT nursen_hult@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:44 08.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.184
3. KRISTER BOMAN kboman001@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:41 08.04.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 46.140.243.83
4. PEPPE RUNIC peppe-intrepid@live.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:41 09.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.28.92
5. CARL OLOF GERDTMAN carl.gerdtman@mazars.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:21 09.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

\* 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 Järntorgsgatan x Brogatan  
Org. nr 769638-7328

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järntorgsgatan x Brogatan 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 2025-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 på 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.
- 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 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.
- 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 Järntorgsgatan x Brogatan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, eller
- 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Carl Gerdman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 15:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:40

**DOCUMENT ID:**

HyS65RmhZx

**ENVELOPE ID:**

H1gVpqA72-x-HyS65RmhZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf.pdf

2 pages

**SHA-512:**

4ab46eefaf1d7de4e9e9e95ddb6d9933d26e82af4ed858  
e5d5084b53001096c23e01789753deaa5ccf148fcb7877  
8c461400dc0697f88d6fa8df12b9bdd37bb9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL OLOF GERDTMAN	Signed	09.04.2026 15:23	eID	Swedish BankID
carl.gerdtman@mazars.se	Authenticated	09.04.2026 15:22	Low	IP: 217.16.197.190

\* 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



PAES  
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