

Årsredovisning 2025

Brf Järnlodet 7

716419-1640



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnlodet 7

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 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
Järnlodet 7	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960. Byggnadsår är 1865.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1873 kvm och 2 lokaler om 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 157 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peder Alexander Halling	Ordförande
Lars Erik Oskar Segerström	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Eddie Weitzberg	Styrelseledamot

Valberedning

Ann Larsson
Maritza Horn
Karin Fridh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Den tecknas också av två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018** ● Trapphusmålning, byte lägenhetsdörrar; elinstallationer i trapphus
- 2018** ● Komplettering av snörasskydd och gångbryggor på tak
- 2019** ● Renovering av 7 ventilationskanaler i 2 skorstenar, trapphus A
- 2021** ● Fiberinstallation för snabbare och säkrare internet
Nya entrédörrar till butikslokalerna
- 2022** ● Ny källardörr mot gatan
- 2023** ● Alla avloppsrör och stickledningar rengjordes genom spolning. Vattenlås byttes vid behov.
Ny porttelefonanläggning med ny centralenhet installerades utrustad med s k blipp-funktion; medlemmarnas namn ersattes av lägenhetsnummer.
- 2025** ● Montering av snörasskydd på tak mot gatan samt lagning och putsning av fasad gathuset, plan 4.

Planerade underhåll

- 2026** ● Utbyte av stamventiler

Avtal med leverantörer

Borttagning av snö och is på tak	Fjällviks Plåtslageri AB
Bredband	Bahnhof
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	E.ON
Elnät	Ellevio AB
Energioptimering	Nrlyze AB
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna	Folksam genom Söderberg & Partners/Bostadsrätterna
Fastighetsjour	DRS Dygnet Runt Service
Fastighetsservice; OVK	Adservio Fastighetsteknik AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Gårdsfontän	Aquagate AB
Hissbesiktning	Dekra ackrediterad besiktningsfirma
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Insamling grovsopor, plast- och pappersförpackningar, tidningar, glas, elavfall	Remondis Sweden AB
Julbelysning över Nybrogatan	City i samverkan Stockholm AB
Låssystem, nycklar	AB Begelås
Radio- och TV-signaler; internet	Bahnhof AB
Städning	Plussa Service AB
TV; streaming	Allente
Utemiljö; rabatter	Två Smålänningar AB
Vatten; hushållsavfall, matavfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

KALLA BOSTÄDER

Några lägenheter i gårdshuset får inte upp värmen till godkänd nivå. Styrelsen försöker med hjälp av en konsult inom energiområdet att hitta lösningar och utröna vad som är den huvudsakliga orsaken till den bristande värmeförsörjningen i delar av gårdshuset. Flera åtgärder har vidtagits under året i syfte att förbättra isoleringen och minska kallras. En åtgärd som kommer att genomföras under 2026 är att samtliga så kallade stamventiler i källarvåningen byts ut till moderna ventiler, ett stort och kostsamt projekt. Utbytet kan bara göras under den varma årstiden, eftersom vattnet måste stängas av. Vi återkommer under första halvåret 2026 när vi vet mer detaljer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ekonomi

Moms

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen under hösten 2025 har slagit fast att fastighetsägare får använda en så kallad omsättningsbaserad metoden (EU:s momsdirektiv) istället för Skatteverkets tidigare rekommenderade ytbaserade metod för att beräkna momsavdraget. Omsättningsmetoden ger ofta större avdrag.

Föreningen fick under året tillbaka drygt 900 000 kr från Skatteverket i för mycket inbetald moms, som hade beräknats på den ytbaserade metoden.

OVK

Föreningen fick inte godkänt på den senaste OVK-besiktningen. Enligt protokollet finns anmärkningar i stort sett i alla lägenheter i hela huset.

Vårt hus är byggt för självdrag och då är det numera inte tillåtet att också ha mekanisk frånluft i form av fläktar i kök och badrum.

Fläktar installerades vid fastighetens omfattande ombyggnad åren 1975-77, alltså innan föreningen övertog huset. Stockholms stad har förelagt oss att senast 31 januari 2025 vidta åtgärder så att OVK:n kan godkännas.

Protokollet från fastighetsbesiktningen, som gjordes inför föreningens köp av huset 1986, visar att vårt ventsystem är av hög klass och byggt efter konstens alla regler, bl a visar det sig att vi har plåtskodda ventilationsrör. Med denna nya kunskap har vi fått ett muntligt besked från OVK-experten vi anlitat att OVK:n borde kunna bli godkänd om vi begär en ombesiktning.

Förändringar i avtal

Efter nära 20 år i fastigheten lämnade hyresgästen Villeroy & Boch fastigheten den 28 februari 2025.

Med hjälp av RP Retail & Properties AB tecknades avtal med Maruschka de Margo, som tillträdde 1 mars 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 185 620	1 882 530	1 668 846	1 457 099
Resultat efter fin. poster	970 036	-225 362	-820 946	-215 597
Soliditet (%)	46	42	44	46
Yttre fond	459 841	307 404	615 258	475 914
Taxeringsvärde	120 000 000	122 000 000	122 000 000	122 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	149	125	60	20
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	8,6	12,4	6,7	2,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 980	5 980	5 980	5 980
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 192	5 192	5 192	5 192
Sparande / kvm totalyta, kr	256	99	38	111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	17	18	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	133	126	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	22	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	170	166	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,22	4,20	1,33
Räntekänslighet (%)	39,78	47,73	99,38	297,40

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 271 522	-	-	9 271 522
Upplåtelseavgifter	3 331 184	-	-	3 331 184
Fond, yttre underhåll	307 404	-	152 437	459 841
Direkt kapitaltillskott	1 281 269	-	-	1 281 269
Balanserat resultat	-5 148 421	-225 362	-152 437	-5 526 220
Årets resultat	-225 362	225 362	970 036	970 036
Eget kapital	8 817 596	0	970 036	9 787 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 526 220
Årets resultat	970 036
Totalt	-4 556 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-200 423
Balanseras i ny räkning	-4 595 761
	-4 556 184

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	2 185 620	1 882 530
Övriga rörelseintäkter	3	1 084 391	8 096
Summa rörelseintäkter		3 270 011	1 890 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 357 011	-1 125 622
Övriga externa kostnader	9	-161 746	-123 131
Personalkostnader	10	-66 954	-66 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 164	-347 728
Övriga rörelsekostnader		-110 675	0
Summa rörelsekostnader		-2 039 550	-1 662 870
RÖRELSERESULTAT		1 230 461	227 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 212	18 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-306 638	-471 942
Summa finansiella poster		-260 426	-453 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		970 036	-225 362
ÅRETS RESULTAT		970 036	-225 362

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	19 533 366	19 876 530
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 533 366	19 876 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 535 366	19 878 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		140 536	8 213
Övriga fordringar	16	1 072 740	522 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61 820	64 405
Summa kortfristiga fordringar		1 275 096	595 432
Kassa och bank			
Kassa och bank		661 688	371 367
Summa kassa och bank		661 688	371 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 936 784	966 800
SUMMA TILLGÅNGAR		21 472 149	20 845 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 883 975	13 883 975
Fond för yttre underhåll		459 841	307 404
Summa bundet eget kapital		14 343 816	14 191 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 526 220	-5 148 421
Årets resultat		970 036	-225 362
Summa fritt eget kapital		-4 556 184	-5 373 783
SUMMA EGET KAPITAL		9 787 632	8 817 596
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 200 000	11 200 000
Leverantörsskulder		127 556	207 435
Skatteskulder		20 982	3 841
Övriga kortfristiga skulder		30 276	338 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	305 703	277 467
Summa kortfristiga skulder		11 684 517	12 027 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 472 149	20 845 329

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 230 461	227 755
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	343 164	347 728
	1 573 625	575 483
Erhållen ränta	46 212	18 825
Erlagd ränta	-309 329	-476 496
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 310 509	117 812
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-766 546	-254 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-340 525	351 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 438	215 025
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	203 438	215 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	628 393	413 368
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	831 831	628 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnlodet 7 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,80 - 4,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. 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	281 572	234 636
Hysesintäkter, lokaler	1 911 056	1 647 144
Intäktsreduktion	-10 000	0
Övriga intäkter	2 992	750
Summa	2 185 620	1 882 530

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	2
Erhållna bidrag	4 160	0
Återbetaln. all Framtid	8 284	8 094
Återvunnen moms	1 071 946	0
Summa	1 084 391	8 096

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	30 892	31 078
Besiktning och service	56 955	38 418
Städning	82 867	53 009
Trädgårdsarbete	34 683	13 935
Snöskottning	0	8 247
Övrigt	42 253	42 603
Summa	247 650	187 289

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	32 049
Tvättstuga	932	0
Trapphus/port/entr	7 228	0
Dörrar och lås/porttele	64 088	11 611
VA	7 491	5 951
Värme	17 094	12 070
Ventilation	18 719	31 922
Hissar	3 356	6 134
Summa	118 907	99 739

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	14 455	0
Värme	0	91 563
El	13 078	0
Fasader	172 890	0
Summa	200 423	91 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 005	37 341
Uppvärmning	307 609	287 019
Vatten	44 677	42 380
Sophämtning	72 337	66 244
Summa	471 627	432 984

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 595	51 385
Bredband	51 053	71 692
Fastighetsskatt	212 756	190 970
Summa	318 404	314 047

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 660	7 934
Övriga förvaltningskostnader	74 898	58 426
Juridiska kostnader	17 860	0
Revisionsarvoden	17 759	20 936
Ekonomisk förvaltning	37 569	35 834
Summa	161 746	123 131

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 500	57 300
Sociala avgifter	8 454	9 090
Summa	66 954	66 390

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	306 638	472 379
Övriga räntekostnader	0	-437
Summa	306 638	471 942

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 811 716	27 811 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 811 716	27 811 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 935 186	-7 592 022
Årets avskrivning	-343 164	-343 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 278 350	-7 935 186
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 533 366	19 876 530
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 237 151</i>	<i>8 237 151</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 600 000	37 800 000
Taxeringsvärde mark	73 400 000	84 200 000
Summa	120 000 000	122 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 664	152 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 664	152 664
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 664	-152 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-152 664	-152 664
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 700	222 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 700	222 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-222 700	-218 136
Årets avskrivning	0	-4 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-222 700	-222 700
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	901 247	265 789
Övriga fordringar	1 350	0
Nabo Klientmedelskonto	170 143	257 025
Summa	1 072 740	522 814

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 069	11 711
Försäkringspremier	18 493	17 611
Bredband	12 353	17 923
Förvaltning	18 905	17 160
Summa	61 820	64 405

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,34 %	8 200 000	8 200 000
SEB	2026-05-28	2,34 %	3 000 000	3 000 000
Summa			11 200 000	11 200 000
Varav kortfristig del			11 200 000	11 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 200 000 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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 696	5 915
El	4 541	4 408
Uppvärmning	41 722	37 665
Vatten	7 676	7 068
Utgiftsräntor	10 114	12 805
Förutbetalda avgifter/hyror	234 954	209 606
Summa	305 703	277 467

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 150 000	14 150 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 påbörjas en underhållsbesiktning av hela fastigheten med hjälp av Nabos tekniska avdelning. Besiktningen ingår i ett "paket" som har att göra med nya avskrivningsregler som gäller från och med räkenskapsåret 2026. De nya reglerna, som benämns K3, innebär att man tillämpar sk Komponentavskrivning, vilket innebär att man delar upp fastigheten i dess olika komponenter, t ex stomme, tak, fasader, fönster och hiss, då dessa komponenters livslängd skiljer sig åt. En dokumenterad avskrivningsplan måste därför tas fram och då krävs en underhållsbesiktning av husets olika byggnadsdelar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Stockholm

Peder Alexander Halling
Ordförande

Eddie Weitzberg
Styrelseledamot

Lars Erik Oskar Segerström
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 11:04

DOCUMENT ID:

SyZTtbPEJMx

ENVELOPE ID:

SklatZDEJfe-SyZTtbPEJMx

DOCUMENT NAME:

Brf Järnlodet 7, 716419-1640 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d1767ada161014a658f1f3d658c88e2c98ab065eb24220
c1c01d4000dba7465b3bc810887c328e6192cd42eb74d
40b9ccfd9f12cf90fa060de6a73533911de08

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. Edvard Terrence Weitzberg eddie.heartbeet@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:13 15.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.152.243
2. LARS ERIK OSKAR SEGER STRÖM larserik.segerstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 14:18 15.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.63.91
3. PEDER HALLING pedergalle@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:11 15.05.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.152.252
4. MATS OLOF LARSSON ml@mac.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:16 15.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.147.235
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:55 15.05.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

* 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
Järnlodet 7, org.nr 716419-1640.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnlodet 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnlodet 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 11:04

DOCUMENT ID:

HJatZwVyfe

ENVELOPE ID:

Sk6YZPNkMI-HJatZwVyfe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ja?rnlodet 7 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fc561199eaf02b80f616a3b0e0c8e2f4c0625fd168395e2
d67295c64a8450201a2a12bcb62c999e1e01f7a968793
b29239115a950c14f94e27f8c3e6345f3d04

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	15.05.2026 15:54	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision. se	Authenticated	15.05.2026 15:54	Low	IP: 2.70.69.121

* 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