



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnlunden 4

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 förenings hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlunden 4	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet gäller till och med 2044-10-01.

Nuvarande avgäldsperiod är 10 år, och löper till och med 2034-09-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 1 826 kvm och 6 lokaler om 139 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 965 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erik Andreas Lindholm	Ordförande
Edip Sarac	Styrelseledamot
Johannes Stenfors Virenfeldt	Styrelseledamot
Emil Eriksson	Suppleant
Madelene Johansson	Suppleant

### Valberedning

Filip Bäckström

Wasan Hussein

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte stuprör
- Byte hängrännor
- Omläggning takpannor
- Byte tvättmaskin
- Byte kallmangel
- Takdetaljer, målning
  
- 2024** ● Rensning avloppsstammar
- Radonmätning

### Planerade underhåll

- 2026** ● Målning träfönster, trapphus (försenat)  
Justering och tätning av lister: fönster, balkongdörrar (försenat)  
Exteriörbelysning på vägg/tak, byte till LED (försenat)  
Putsa om putsfasad  
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet
- 2028** ● Målning trapphus  
Byte torktumlare  
Byte cirkulationspump värme  
Byte cirkulationspump VVC  
Renovering/ byte av träräcken i trapphus  
OVK ventilationskontroll
- 2029** ● Energideklaration  
Rensning avloppstammar
- 2030** ● Tvättstuga: byte klinkergolv, målning väggar och tak  
Bastu: byte klinkergolv och kakel vägg
- 2033** ● Byte torkskåp  
Målning träfönster, trapphus
- 2034** ● OVK ventilationskontroll  
Radonmätning  
Stambyte

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Funktionskontroll av fjärrvärmeundercentral	Stockholm Exergi AB
Jouravtal	Svanströms el och vvs AB
Serviceavtal för tvättstugeutrustning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Städning av trappor och källare	Silguz Service AB
Underhållsplan	Fastum AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året bytt regelverk för redovisning, enligt beslut från Bokföringsnämnden. Tidigare redovisade vi enligt det förenklade regelverket K2, och efter byte redovisar vi enligt K3 i stället, vilket ställer högre krav på redovisning, särskilt vad gäller komponentindelning.

Det innebär i praktiken att byggnaden delas upp i olika delar – så kallade komponenter – som till exempel tak, fasad, hissar, värmesystem och stammar. Dessa komponenter har olika livslängd och slits i olika takt. Genom att redovisa dem separat kan föreningen tydligare följa värdet på våra tillgångar och planera för framtida underhåll och investeringar på ett mer rättvisande sätt. För medlemmarna innebär detta inte någon förändring i det dagliga arbetet eller avgiften, men det ger en mer korrekt bild av föreningens ekonomi och värdet av fastigheten över tid. Det bidrar också till bättre långsiktig planering av underhåll och investeringar. Övergången till K3 har lett till vissa omräkningar av tidigare års värden, vilket framgår av noterna i årsredovisningen. Dessa förändringar är helt redovisningstekniska och påverkar inte föreningens kassaflöde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen hade vid utgången av 2025 inga lån. Fastigheten var inte pantsatt.

Föreningen gick 2023 med på den höjning av tomträttsavgälden som Stockholms stad hade begärt. Tomträttsavgälden höjdes på detta sätt från 134 500 kr till 320 00 kr om året. Kommunfullmäktige har dock beslutat att en särskild nedsättning ska gälla de fyra första åren. Avgälden höjs alltså stegvis varje år för tiden till och med den 30 september 2028. Föreningen betalar 236 500 kr från och med den 1 oktober 2025 till och med den 30 september 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 19%.

### Övriga uppgifter

Föreningen hade ett problem med råttor som lämnade avföring under bottenplattan, vilket medförde dålig lukt i en del av källaren och i ett trapphus. Sedan Anticimex utfört en utredning anlät föreningen OPAL Relining AB för att plugga bort en gammal betongledning. Dessutom har Anticimex installerat en råttfälla. Den dåliga lukten har försvunnit. Styrelsen överväger motsvarande åtgärder i en annan del av huset för att förebygga liknande problem där.

En radonmätning visade halter som låg över gränsvärdet i några lägenheter. Detta kan sammanhålla med att spaltventiler ovanför fönster har varit stängda eller att frånluftsfläkten varit avstängd. Styrelsen har påbörjat en ny radonmätning i de aktuella lägenheterna, sedan de nämnda bristerna har åtgärdats, för att kunna ta ställning till om det krävs ytterligare åtgärder.

Föreningen hade städdagar den 18 maj och den 9 november.

Styrelsen delade under verksamhetsåret ut 2 nyhetsbrev med information till de boende i huset, inklusive kallelse till ordinarie föreningsstämma.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 790 116	1 548 726	1 479 791	1 413 823
Resultat efter fin. poster	-36 308	32 876	-6 051 131	81 061
Soliditet (%)	98	99	99	99
Yttre fond	1 050 425	565 000	2 150 965	2 018 246
Taxeringsvärde	56 309 000	58 061 000	58 061 000	58 061 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	698	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	73,1	74,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	269	190	165	228
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	22	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	179	145	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	54	38	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	253	205	184
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 381 tkr, och föreningen är skuldfri. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 269 kr per m<sup>2</sup>. Styrelsen planerar att höja avgiften med 9% från och med januari 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 085 559	-	-	19 085 559
Upplåtelseavgifter	14 855 097	-	-	14 855 097
Fond, yttre underhåll	565 000	-79 575	565 000	1 050 425
Balanserat resultat	-9 218 672	112 451	-565 000	-9 671 221
Årets resultat	32 876	-32 876	-36 308	-36 308
<b>Eget kapital</b>	<b>25 319 860</b>	<b>0</b>	<b>-36 308</b>	<b>25 283 551</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 106 221
Årets resultat	-36 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-565 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 707 530</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 375
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 588 154</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	1 790 116	1 548 726
Övriga rörelseintäkter	3	92 345	81 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 882 461</b>	<b>1 630 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 248 971	-1 133 289
Övriga externa kostnader	9	-181 649	-149 264
Personalkostnader	10	-59 137	-84 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 921	-261 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 934 678</b>	<b>-1 628 744</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-52 217</b>	<b>1 348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 909	31 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>15 909</b>	<b>31 527</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 308</b>	<b>32 876</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 308</b>	<b>32 876</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	19 991 428	20 354 161
Markanläggningar	12	3 452 101	3 534 289
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 443 530</b>	<b>23 888 451</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 443 530</b>	<b>23 888 451</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 590	7 682
Övriga fordringar	14	1 589 432	1 192 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 732	130 705
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 766 754</b>	<b>1 330 825</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		468 358	478 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>468 358</b>	<b>478 893</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 235 113</b>	<b>1 809 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 678 642</b>	<b>25 698 169</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 940 656	33 940 656
Fond för yttre underhåll		1 050 425	565 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 991 081</b>	<b>34 505 656</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 671 221	-9 218 672
Årets resultat		-36 308	32 876
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 707 530</b>	<b>-9 185 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 283 551</b>	<b>25 319 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46 997	62 693
Skatteskulder		4 802	6 624
Övriga kortfristiga skulder		16 425	16 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 867	292 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>395 091</b>	<b>378 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 678 642</b>	<b>25 698 169</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-52 217</b>	<b>1 348</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	444 921	261 756
	<b>392 704</b>	<b>263 104</b>
Erhållen ränta	15 909	31 527
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>408 613</b>	<b>294 632</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 476	-104 168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 782	103 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>381 919</b>	<b>294 219</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>381 919</b>	<b>294 219</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 664 729</b>	<b>1 370 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 046 648</b>	<b>1 664 729</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Järnlunden 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,74 %
Balkonger	2,36 %
Fönster	8,27 %
Stamledningar VA	4,72 %
Stamledningar Värme	1,50 %
Styr & övervakning	22,04 %
Ventilation	22,04 %
El	2,65 %
Markanläggningar	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 409 104	1 191 480
Hysesintäkter bostäder	167 832	159 840
Hysesintäkter lokaler	104 844	108 740
Hysesintäkter p-plats	90 000	73 000
Pantsättningsavgift	3 528	5 157
Överlåtelseavgift	10 253	7 165
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	4 410	3 346
Öres- och kronutjämning	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>1 790 116</b>	<b>1 548 726</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	9 069	0
Återbäring försäkringsbolag	83 276	81 366
<b>Summa</b>	<b>92 345</b>	<b>81 366</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	39 151	42 500
Brandskydd	2 510	1 497
Myndighetstillsyn	9 446	10 931
Gemensamma utrymmen	1 353	0
Serviceavtal	22 676	9 851
Förbrukningsmaterial	0	581
<b>Summa</b>	<b>75 135</b>	<b>65 360</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	8 125
Tvättstuga	18 354	7 534
Dörrar och lås/porttele	27 272	4 807
VVS	4 198	6 469
Värmeanläggning/undercentral	0	4 250
Elinstallationer	0	6 959
Fasader	46 250	0
<b>Summa</b>	<b>96 074</b>	<b>38 144</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	119 375	48 325
Tak	0	31 250
<b>Summa</b>	<b>119 375</b>	<b>79 575</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 863	40 787
Uppvärmning	314 333	350 877
Vatten	116 666	105 863
Sophämtning/renhållning	41 264	41 975
Grovsopor	8 067	9 022
<b>Summa</b>	<b>528 193</b>	<b>548 524</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 695	53 239
Skadedjursförsäkring	15 163	0
Självrisk	0	105 000
Tomträttsavgäld	215 650	119 560
Kabel-TV	11 628	8 589
Bredband	57 904	48 843
Fastighetsskatt	71 154	66 456
<b>Summa</b>	<b>430 194</b>	<b>401 687</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	689	0
Revisionsarvoden extern revisor	43 313	41 525
Styrelseomkostnader	1 600	1 600
Fritids och trivselkostnader	171	374
Föreningskostnader	4 750	3 875
Förvaltningsarvode enl avtal	58 339	55 988
Överlåtelsekostnad	12 348	12 036
Pantsättningskostnad	5 292	7 740
Korttidsinventarier	0	13 294
Administration	1 999	3 413
Konsultkostnader	47 375	3 738
Föreningsavgifter	5 773	5 681
<b>Summa</b>	<b>181 649</b>	<b>149 264</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	64 250
Arbetsgivaravgifter	14 137	20 184
<b>Summa</b>	<b>59 137</b>	<b>84 434</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 399 585	27 399 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 399 585	27 399 585
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 045 424	-6 865 856
Årets avskrivning	-362 733	-179 568
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 408 157	-7 045 424
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	19 991 428	20 354 161
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 600 000	6 600 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	22 735 000
Taxeringsvärde mark	32 309 000	35 326 000
<b>Summa</b>	<b>56 309 000</b>	<b>58 061 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 109 627	4 109 627
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 109 627</b>	<b>4 109 627</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-575 338	-493 150
Årets avskrivning	-82 188	-82 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-657 526</b>	<b>-575 338</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 452 101</b>	<b>3 534 289</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	257 188	257 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>257 188</b>	<b>257 188</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-257 188	-257 188
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-257 188</b>	<b>-257 188</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	11 143	6 602
Transaktionskonto	527 704	143 575
Borgo räntekonto	1 050 586	1 042 260
<b>Summa</b>	<b>1 589 432</b>	<b>1 192 438</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	32 330	12 500
Förutbet försäkr premier	55 839	53 619
Förutbet kabel-TV	2 934	2 907
Förutbet tomträttsavgäld	59 125	52 175
Förutbet bredband	9 504	9 504
<b>Summa</b>	<b>159 732</b>	<b>130 705</b>

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	246	255
Uppl kostnad Städning entrepr	3 588	3 500
Uppl kostn el	4 191	3 565
Uppl kostnad Värme	41 597	40 440
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	15 625
Uppl kostn vatten	17 612	15 573
Uppl kostnad Sophämtning	6 476	6 522
Uppl kostn bredband	3	3
Uppl kostnad arvoden	52 000	52 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 338	16 338
Förutbet hyror/avgifter	168 816	138 746
<b>Summa</b>	<b>326 867</b>	<b>292 567</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften är från och med januari 2026: 3 434 kr för 45 kvm, 4 456 kr för 59 kvm och 7 230 kr för 97 kvm. Föreningen ska betala tomträttsavgäld med 264 300 kr från och med den 1 oktober 2026 till och med den 30 september 2027.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

---

Erik Andreas Lindholm  
Ordförande

---

Edip Sarac  
Styrelseledamot

---

Johannes Stenfors Virefeldt  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Karl Ekman  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 21:14

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:10

**DOCUMENT ID:**

SyyOXeYiWg

**ENVELOPE ID:**

BkJu7ltiZe-SyyOXeYiWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Järnlunden 4, 769604-1818 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

543d1f4f3b631721dc4cbb667a843a9a90128fd25bc66f2  
82957b41dce25e195da3ecc25948727d8e04d33b47bf0  
5b98d4c5513c22b6487249389e3f9f830016

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
<b>1. JOHANNES STENFORS VI RENFELDT</b> johannesvirenfeldt@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:45 01.04.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.85
<b>2. Erik Andreas Lindholm</b> andreas.lindholm@proton.me	 Signed Authenticated	06.04.2026 19:38 06.04.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.130
<b>3. EDIP SARAC</b> edip.sarac@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 23:01 06.04.2026 23:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.177.235
<b>4. KARL EKMAN</b> karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:14 09.04.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.239.131

\* 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 Järnlunden 4

Org.nr 769604-1818

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4:s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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 grundar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 21:15

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:10

### DOCUMENT ID:

Skx\_XgKj-g

### ENVELOPE ID:

BJxJu7gYsWx-Skx\_XgKj-g

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Järnlunden  
4 2025-12-31 (1).pdf  
2 pages

### SHA-512:

b4d2840380c22ebb5279b87116eb34ed8a68a407422c1  
076267e24ef2c05eaa13c9c7aa781dd27d6d49d0fb1098  
7d43ad2937e99854201d655b611a56bdccbbe

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	09.04.2026 21:15	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	09.04.2026 21:14	Low	IP: 178.78.239.131

\* 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