

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Järnbärrarorden 3
Org nr: 769609-6911





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järbärrorden 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2022-04-06.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade via Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	25	70	21	122

Av dessa lägenheter är 8 hyresrätter.

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garageplatser	P-platser
5	58	99

Total tomtarea	12 955 m ²
Bostäder hyresrätt	665 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 863 m ²
Total bostadsarea	9 528 m ²

Total lokalarea (Varav garage 855 m ²)	964 m ²
--	--------------------



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 430 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades senast oktober 2025. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov 36 864 tkr de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Installationer	48 969
Huskropp utvändigt	33 125
Markytor	38 352

Planerat underhåll	Årtal
Fasader	2027
Asfaltering av parkeringsplatser	2027
Målning trapphus	2027
Balkonger, status kontroll	2027-2028



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Alvebäck	Ordförande	2027
Alexios Dimitriou	Ledamot	2026
Thanh Nguyen	Ledamot	2027
Jan Magnusson	Ledamot	2026
Mohammad Yaghoubipoor	Ledamot	2026
Luis Galdo	Ledamot	2026
Vie Yape	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Hansson	Suppleant	2026
Mirosava Tolic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Extern Revisor	2026
	Förtroendevald	
Nabil Kastoun	revisor	2026
	Förtroendevald	
Per-Anders Widén	Revisorssuppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad och installation av ny utrustning har skett i undercentralen.

Styrelsen har påbörjat en undersökning om installation av solceller på våra tak kan vara aktuellt framöver.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 434	7 911	7 226	6 992	6 935
Resultat efter finansiella poster	-3 135	-5 350	-3 984	-2 375	-1 351
Soliditet %	42	47	43	53	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	79	78	74	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	769	710	702	641	613
Energikostnad kr/kvm	257	270	255	248	226
Sparande kr/kvm	113	79	76	145	157
Skuldsättning kr/kvm	6 988	7 792	7 784	4 544	2 925
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 273	8 376	9 190	5 365	3 453
Räntekänslighet %	10,8	11,8	13,1	8,4	5,6

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt 3 135 tkr vilket är en förbättring jämfört mot föregående år. Föregående år hade föreningen både högre driftkostnader och 54% högre räntekostnader. Detta års negativa resultat beror till störst del på föreningens höga avskrivningskostnader. Avskrivningar är ej likviditetspåverkande. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt 1 068 tkr. För att kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 352 004	33 322 719	2 159 516	-18 174 280	-5 410 664
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 410 664	5 410 664
Reservering underhållsfond			1 157 000	-1 157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-120 445	120 445	
Årets resultat					-3 134 901
Vid årets slut	45 352 004	33 322 719	3 196 071	-24 621 499	-3 134 901

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 584 944
Årets resultat	-3 134 901
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 445
Summa	-27 756 401

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-27 756 401**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 434 283	7 911 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 398	61 750
Summa		8 785 681	7 972 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 888 122	-5 317 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 323	-667 573
Personalkostnader	Not 6	-361 380	-279 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 202 993	-4 008 806
Summa rörelsekostnader		-9 899 818	-10 273 587
Rörelseresultat		-1 114 137	-2 300 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 859	117 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 091 623	-3 227 590
Summa finansiella poster		-2 020 764	-3 109 860
Resultat efter finansiella poster		-3 134 901	-5 410 664
Årets resultat		-3 134 901	-5 410 664



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	122 424 088	126 311 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 606 659	1 872 500
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		142 254	142 254
Summa materiella anläggningstillgångar		124 173 001	128 325 994
Summa anläggningstillgångar		124 173 001	128 325 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 331	47 739
Övriga fordringar	Not 10	28 360	32 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	400 346	366 277
Summa kortfristiga fordringar		468 037	446 605
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 793 388
Summa kortfristiga placeringar		0	1 793 388
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 408 204	2 616 017
Summa kassa och bank		4 408 204	2 616 017
Summa omsättningstillgångar		4 876 241	4 856 010
Summa tillgångar		129 049 242	133 182 003



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	78 674 723	78 674 723
Fond för yttre underhåll	3 196 071	2 159 516
Summa bundet eget kapital	81 870 794	80 834 239
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-24 621 499	-18 174 280
Årets resultat	-3 134 901	-5 410 664
Summa fritt eget kapital	-27 756 401	-23 584 944
Summa eget kapital	54 114 393	57 249 294
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	34 155 830	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 238 500
Leverantörsskulder	123 322	461 131
Skatteskulder	0	29 253
Övriga skulder	195 350	61 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 142 168
Summa kortfristiga skulder	40 779 019	75 932 709
Summa eget kapital och skulder	129 049 242	133 182 003



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 114 137	-2 300 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 202 993	4 008 806
	3 088 856	1 708 001
Erhållen ränta	35 353	115 819
Erlagd ränta	-2 212 941	-3 271 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911 268	-1 447 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	14 074	-56 830
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	37 543	-350 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	962 884	-1 854 141
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-50 000	0
Investeringar i inventarier	0	-1 167 706
Investeringar i pågående byggnation	0	-142 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 000	-1 309 960
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-914 085	-753 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	3 405 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-914 085	2 652 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 201	-512 101
Likvida medel vid årets början	4 409 405	4 921 506
Likvida medel vid årets slut	4 408 204	4 409 405



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Mark skrivs ej av.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Avskrivningsprincip	Antal år/återstående tid
Stomme och stomkompletteringar	Linjär	120/60
Stammar	Linjär	50/47
Relining stammar	Linjär	30/25
Värme (energi)	Linjär	27/7
El	Linjär	30/7
Tak	Linjär	20/5
Fasader	Linjär	40/5
Fönster	Linjär	40/5
Ventilation	Linjär	18/3
Balkonger	Linjär	40/5
Fjärrvärme	Linjär	15/2
Hissar	Linjär	Fullt avskriven
Styr och regler	Linjär	25/12
Moloker (sopbehållare)	Linjär	20/16
Passersystem	Linjär	20/16
Laddboxar	Linjär	10/8
Kameror	Linjär	10/8
Passersystem (tvättstuga)	Linjär	10/8

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 815 736	6 293 183
Hyror, bostäder	1 117 152	1 117 964
Hyror, lokaler	318 008	314 868
Hyror, garage	542 771	530 659
Hyror, p-platser	330 110	286 036
Hyror, övriga	43 574	42 899
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-189 060	-178 664
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-270 000	-270 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-228 778	-216 247
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-76 156	-28 343
Rabatter	0	-4 602
Övriga avgifter	10 272	11 514
Balkonginglasning	3 416	1 416
Övriga ersättningar	17 242	10 363
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-13
Summa nettoomsättning	8 434 283	7 911 033

*Bland årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	351 398	61 750
Summa övriga rörelseintäkter	351 398	61 750

*För 2025 avser dessa intäkter av antennhyra samt intäkter från Waybler.



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-120 445	-650 665
Reparationer	-430 248	-805 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 108	-273 090
Försäkringspremier	-230 800	-308 522
Kabel- och digital-TV	-274 169	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 905	-5 199
Serviceavtal	-41 473	-28 942
Obligatoriska besiktningar	-80 385	-14 055
Snö- och halkbekämpning	-113 816	-110 076
Förbrukningsinventarier	-30 728	-27 492
Fordons- och maskinkostnader	-125	0
Vatten	-585 857	-513 371
Fastighetsel	-257 910	-244 665
Uppvärmning	-1 848 590	-1 816 111
Sophantering och återvinning	-174 950	-150 905
Förvaltningsarvode drift	-402 614	-369 173
Summa driftskostnader	-4 888 122	-5 317 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-255 598	-211 870
Lokalkostnader	-6 300	-3 450
IT-kostnader	-3 743	-228 884
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-74 980	-94 243
Kreditupplysningar	-18 078	-10 299
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 230	-14 372
Kontorsmateriel	-725	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	0
Konsultarvoden	-27 096	-80 000
Bankkostnader	-5 718	-6 645
Övriga externa kostnader	-19 876	-6 510
Summa övriga externa kostnader	-447 323	-667 573

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-227 000	-214 000
Sammanträdesarvoden	-25 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 000	-24 000
Övriga personalkostnader	-2 000	-2 533
Sociala kostnader	-51 380	-39 147
Summa personalkostnader	-361 380	-279 680



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 923 014	-3 942 906
Avskrivning Markanläggningar	-14 138	-14 138
Avskrivning Installationer	-265 841	-51 762
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 202 993	-4 008 806

Not 8 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 136 301	93 136 301
Avloppstammar	56 030 245	56 030 245
Moloker (sopbehållare)	282 750	282 750
Markinventarier	57 500	57 500
	149 533 796	149 533 796

Årets anskaffningar

Byggnad – ombyggnation apparatskåp i undercentral	50 000	0
	50 000	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 583 796	149 533 796
---	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-21 908 655	-19 086 354
Avloppstammar	-1 213 989	-93 384
Moloker (sopbehållare)	-42 414	-28 276
Markinventarier	-57 500	-57 500
	-23 222 556	-19 265 514

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader (inkl. avloppsstammar)	-3 923 014	-3 942 906
Årets avskrivning moloker	-14 138	-14 138
	-3 937 152	-3 957 044

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 159 708	-23 222 556
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	122 424 088	126 311 240
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	136 000 000
Lokaler	5 878 000	7 423 000

Totalt taxeringsvärde	138 878 000	143 423 000
------------------------------	--------------------	--------------------

varav byggnader	99 813 000	97 358 000
-----------------	------------	------------

varav mark	39 065 000	46 065 000
------------	------------	------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Passersystem	840 618	840 618
Laddboxar	555 400	0
Kameror	336 734	0
Passersystem (tvättstuga)	275 572	0
	2 008 324	840 618
Årets anskaffningar		
Laddboxar	0	555 400
Kameror	0	336 734
Passersystem (tvättstuga)	0	275 572
	0	1 167 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 008 324	2 008 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passersystem	-126 093	-84 062
Laddboxar	-4 628	0
Kameror	-2 806	0
Passersystem (tvättstuga)	-2 296	0
	-135 824	-84 062
Årets avskrivningar		
Passersystem	-42 031	-42 031
Laddboxar	-106 452	-4 628
Kameror	-64 541	-2 806
Passersystem (tvättstuga)	-52 818	-2 296
	-265 841	-51 762
Akkumulerade avskrivningar		
Passersystem	-168 124	-126 093
Laddboxar	-111 080	-4 628
Kameror	-67 347	-2 806
Passersystem (tvättstuga)	-55 114	-2 296
	-401 665	-135 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-401 665	-135 824
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 606 659	1 872 500
Varav		
Passersystem	672 494	714 525
Laddboxar	444 320	550 772
Kameror	269 387	333 928
Passersystem (tvättstuga)	220 458	273 276

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	1 206	0
Skattekonto	27 154	32 589
Summa övriga fordringar	28 360	32 589

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 417	1 911
Förutbetalda försäkringspremier	245 975	230 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 485	54 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	43 676
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 854	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 615	35 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 346	366 277

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	0	1 793 388
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 793 388

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 445 441	2 170 506
Transaktionskonto	962 764	445 510
Summa kassa och bank	4 408 204	2 616 017



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 324 415	74 238 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 007 500	-73 485 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-161 085	-753 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 155 830	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,24%	2025-03-17	24 900 000,00	-24 900 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,33%	2026-09-29	14 860 500,00	0,00	753 000,00	14 107 500,00
NORDEA	2,58%	2027-04-21	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
NORDEA	2,78%	2027-01-20	21 478 000,00	0,00	161 085,00	21 316 915,00
NORDEA	2,24%	2026-03-17	0,00	24 900 000,00	0,00	24 900 000,00
Summa			74 238 500,00	0,00	914 085,00	73 324 415,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 14 107 500 kr och 24 900 000 kr som kortfristig skuld. Även amorteringar på långfristiga lån som beräknas inträffa under kommande året redovisas som kortfristig del av långfristig skuld, därav redovisar vi ytterligare 161 085 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	206 213	327 531
Upplupna driftskostnader	14 000	14 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 991	0
Upplupna elkostnader	24 667	28 173
Upplupna vattenavgifter	49 468	42 952
Upplupna värmekostnader	237 523	240 861
Upplupna kostnader för renhållning	28 944	24 398
Upplupna revisionsarvoden	42 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 208	441 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 763	1 142 168

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 368 000	76 368 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01

Ort och datum enligt elektronisk signatur

Jan Alvebäck

Alexios Dimitriou

Thanh Nguyen

Luis Galdo

Vie Yape

Mohammad Yaghoubipoor

Jan Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgetts det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Jonas Lind Bertéusen
Extern revisor
Rävisor AB

Nabil Kastoun
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järnbärrorden 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Järnbärrorden 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557577371634

Document

Järnbärrarorden - ÅR 2025 - slutversion

Main document

25 pages

Initiated on 2026-05-06 13:37:56 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)

Finalised on 2026-05-08 11:51:13 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

dastan.naghibi@riksbyggen.se

Signatories

Jan Alvebäck (JA)

jan.alveback@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN ALVEBÄCK"

Signed 2026-05-06 14:26:47 CEST (+0200)

Alexios Dimitriou (AD)

alexios_dimitriou@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Alexios Dimitriou"

Signed 2026-05-06 14:08:34 CEST (+0200)

Thanh Nguyen (TN)

tantuj.nguyen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Thanh Thuy Nguyen"

Signed 2026-05-06 13:41:57 CEST (+0200)

Luis Galdo (LG)

luis_galdo@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "LUIS RAMIRO GALDO AGUERO"

Signed 2026-05-07 12:45:19 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577371634

Vie Yape (VY)
yape52@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VIE YANG YAPE"
Signed 2026-05-06 17:44:22 CEST (+0200)

Mohammad Yaghoubipoor (MY)
mehrddad_arya_ir@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "MOHAMMAD YAGHOUBIPOOR"
Signed 2026-05-06 21:04:05 CEST (+0200)

Jan Magnusson (JM)
jebmagnusson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN ERIK BERTIL MAGNUSSON"
Signed 2026-05-08 10:42:34 CEST (+0200)

Jonas Lind Bertéusen (JLB)
info@ravisor.se



The name returned by Swedish BankID was "JONAS LIND BERTÉUSEN"
Signed 2026-05-08 11:51:13 CEST (+0200)

Nabil Kastoun (NK)
assembler63@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nabil Abdo Kastoun"
Signed 2026-05-08 11:13:00 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577371634

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

