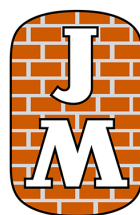


Årsredovisning 2025

Brf Radiatorget Järnbrott

769635-9962



@home



SyHyxrv6Wg-rJryerP6bg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Radiotorget Järnbrott

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-02 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har ett åsatt värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. För garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för garage.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 16:2	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 40 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 628 m². Föreningen disponerar över 25 parkeringsplatser i garage.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän

I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamhetslokal och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum och telerum. I fastigheten finns även två hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar. Utrymme för källsortering av sopor samt fastighets- och rullstolsförråd.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende starkström till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan till ett årligt belopp motsvarande minst 35 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Elisabeth Lindgren	Styrelseledamot
Joacim Linder	Ordförande
Lars-Göran Andersson	Styrelseledamot
Anneli Backelin	Styrelseledamot
Pauli Tapio Välikangas	Styrelseledamot
Karin Hammarberg	Suppleant

Under året har Bengt Fransson avgått som suppleant.

Valberedning

Karin Stålbj, sammankallande
Gaston Molin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Forsblom Revisor BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

William Sjöberg Revisorssuppleant BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-04. Stadgeändringar, solceller och byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	TidX Förvaltning AB
Städning	Finns Städ & Fönsterputs AB
Bredband	Telia AB

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från och med den 1 januari 2025 med 10%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört investering och installation av solcellsanläggning. Anläggningen togs i drift i juni 2025 och beräknas bidra till egenproducerad el samt framtida intäkter från eventuell elförsäljning. Rätt till avdrag för ingående moms kommer att fastställas efter att produktionen mätts under ett års tid och därefter begäras av föreningen hos Skatteverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 583 493	2 373 391	2 272 880	2 194 926
Resultat efter fin. poster	-472 371	-76 836	-96 287	43 761
Soliditet (%)	79	79	79	78
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	781	728	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	86,4	84,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 142	12 099	12 393	12 688
Sparande / kvm totalyta, kr	194	324	305	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	135	112	-
Räntekänslighet (%)	13,82	15,41	17,03	-

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.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen har ett positivt likviditetsmässigt resultat och kommer att kunna finansiera sina framtida ekonomiska förpliktelser. Styrelsen har också beslutat att höja avgifterna med 8% från och med 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	78 273 000	-	-	78 273 000
Upplåtelseavgifter	42 883 000	-	-	42 883 000
Fond, yttre underhåll	365 589	-	91 980	457 569
Balanserat resultat	-164 160	-76 836	-91 980	-332 977
Årets resultat	-76 836	76 836	-472 371	-449 376
Eget kapital	121 280 592	0	-472 371	120 831 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-332 977
Årets resultat	-472 371
Totalt	-805 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	91 980
Balanseras i ny räkning	-897 328
	-805 348

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	2, 3		
Nettoomsättning		2 583 493	2 373 391
Rörelseintäkter		6 150	3 281
Summa rörelseintäkter		2 589 643	2 376 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-954 691	-793 792
Övriga externa kostnader	8	-167 882	-147 155
Personalkostnader	9	-46 944	-48 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 469	-942 576
Summa rörelsekostnader		-2 154 986	-1 931 953
RÖRELSERESULTAT		434 657	444 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	7 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 228	-528 610
Summa finansiella poster		-907 028	-521 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-472 371	-76 836
ÅRETS RESULTAT		-472 371	-76 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	151 577 578	152 516 434
Maskiner och inventarier	11	985 602	7 723
Summa materiella anläggningstillgångar		152 563 180	152 524 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 563 180	152 524 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 394	1 108
Övriga fordringar	12	316 320	569 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101 397	83 576
Summa kortfristiga fordringar		422 111	654 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		401 974	410 815
Summa kassa och bank		401 974	410 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		824 085	1 064 938
SUMMA TILLGÅNGAR		153 387 265	153 589 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 156 000	121 156 000
Fond för yttre underhåll		457 569	365 589
Summa bundet eget kapital		121 613 569	121 521 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-332 977	-164 160
Årets resultat		-472 371	-76 836
Summa fritt eget kapital		-805 348	-240 997
SUMMA EGET KAPITAL		120 808 221	121 280 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	22 230 000	8 790 000
Summa långfristiga skulder		22 230 000	8 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	9 680 000	23 005 000
Leverantörsskulder		147 868	99 804
Övriga kortfristiga skulder		46 696	49 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	474 480	364 614
Summa kortfristiga skulder		10 349 044	23 518 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 387 265	153 589 095

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	434 657	444 719
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	985 469	942 576
	1 420 126	1 387 295
Erhållen ränta	1 200	7 055
Erlagd ränta	-908 228	-530 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 098	863 428
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 184	-72 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	155 541	52 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 455	842 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 024 492	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 024 492	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	890 000	0
Amortering av lån	-775 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	115 000	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-273 037	67 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	933 452	865 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	660 415	933 452

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Radiotorget Järnbrott 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 - 20 år

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 123 472	1 930 284
Hysesintäkter garage	239 800	273 963
Hysesintäkter garage, moms	10 560	11 960
Intäkter internet	105 600	105 600
Vatten, moms	0	556
Varmvatten periodisering	-15	30
Varmvatten, moms	16 839	17 065
El	5 620	1 155
El, moms	63 542	8 385
IMD Laddstolpar	7 842	7 374
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	1 080
Övernattnings-/gästlägenhet	10 200	8 400
Dröjsmålsränta	36	54
Övriga fakturerade kostnader EJ MOMS	0	7 486
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	2 583 493	2 373 391

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	6 150	3 281
Summa	6 150	3 281

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	98 686
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	15 584
Städning	60 552	36 504
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	77 170	0
Besiktning och service	46 687	3 186
Trädgårdsarbete	27 120	2 608
Snöskottning	9 981	11 567
Övrigt	2 373	0
Summa	223 883	168 135

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	556
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	19 625	4 962
Löpande rep och underhåll installationer	4 091	0
Löpande rep och underhåll ventilation	14 040	9 315
Löpande rep och underhåll hissar	0	2 280
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	5 188	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	35 537	14 702
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	13 111
Reparationer	2 226	0
Summa	80 707	44 926

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	197 605	145 950
El laddplatser	-263	-1 107
Uppvärmning	127 177	150 602
Vatten	80 538	59 053
Sophämtning	58 281	53 576
Summa	463 338	408 073

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 298	26 752
Kabel-TV	13 789	27 029
Bredband	114 237	96 297
Beräknad fastighetsskatt	21 440	22 580
Summa	186 764	172 658

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	64 169	58 046
Förbrukningsmaterial	406	-1 066
Övriga förvaltningskostnader	27 983	17 675
Revisionsarvoden	14 000	14 000
Ekonomisk förvaltning	61 324	58 500
Summa	167 882	147 155

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	6 944	8 430
Summa	46 944	48 430

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 976 000	156 976 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	156 976 000	156 976 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 459 566	-3 520 710
Årets avskrivning	-938 856	-938 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 398 422	-4 459 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 577 578	152 516 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 313 640</i>	<i>44 313 640</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 573	18 573
Årets inköp	1 024 492	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 043 065	18 573
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 850	-7 130
Årets avskrivning	-46 613	-3 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 463	-10 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	985 602	7 723

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	44 793	46 802
Momsfordran	13 086	0
Transaktionskonto	258 441	522 637
Summa	316 320	569 439

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 883	25 643
Försäkringspremier	42 919	40 470
Bredband	17 595	17 463
Summa	101 397	83 576

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-04-30	2,68 %	11 115 000	11 115 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,58 %	8 790 000	9 565 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,55 %	11 115 000	11 115 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,45 %	890 000	
Summa			31 910 000	31 795 000
Varav kortfristig del			9 680 000	23 005 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 035 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025	2024
Utläggsskulder	900	0
Beräknad fastighetsskatt	44 020	45 160
Redovisningskonto moms	-1 487	662
Övriga korta skulder	3 263	3 263
Summa	46 696	49 085

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	28 483	16 732
Uppvärmning	17 875	17 551
Utgiftsräntor	126 744	42 800
Vatten	7 180	5 853
Uppl kostn renhållningsavg	4 329	3 747
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	219 474	207 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 262	44 262
Beräknat revisionsarvode	13 565	13 565
Summa	474 480	364 614

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

35 820 000

2024-12-31

35 820 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning med 8 % fr.o.m. januari 2026. Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Göteborg

Lars-Göran Andersson
Styrelseledamot

Ann-Marie Elisabeth Lindgren
Styrelseledamot

Anneli Backelin
Styrelseledamot

Pauli Tapio Välikangas
Styrelseledamot

Joacim Linder
Ordförande

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

Johan Forsblom
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:38

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2026 08:44

DOCUMENT ID:

rJryerP6bg

ENVELOPE ID:

SyHyxrv6Wg-rJryerP6bg

DOCUMENT NAME:

Radiotorget ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

615b675194617098b93a4bb20ccb24e0cd6b1517daf31
1e827a0781edf0b898ba8fc3528073c4ddf2a42dd8c39b
221a5fd049aca1cfe5c1238983336eab41ee7

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. JOACIM LINDER jeglinder@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:52 23.04.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.251
2. Lars-Göran Andersson bilauris@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:44 23.04.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.33.183
3. Ann-Marie Elisabeth Lindgren Annmarie.lindgren@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:38 23.04.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.132.172
4. ANNELI BACKELIN Annelib58@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:16 23.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.77.16
5. Pauli Tapio Välikangas pvalikan@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:53 23.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.102
6. Johan Bårdsen Forsblom johan@brf-experten.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:38 23.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.63.196

* 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 Radiatorget Järnbrott, org.nr 769635-9962.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Radiatorget Järnbrott.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Radiatorget Järnbrott 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 signatur

Johan Forsblom
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Certification

Reference: cmobl3yiz0c5u97gbub6mra6l



Document

Filename: Revisionsberättelse_2025_Radiatorget_Järnbrott.pdf

Fingerprint: GYqpFx/8MfOyIDdv8nOBCPlO05mDQl3Mr+F2DPsEle4=



Johan Bårdsen Forsblom

Signer

Personal number

19950317-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-23 16:37:14

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.