



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnåldern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28 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
HÄLLKISTAN 1	1982	Lund
JÄRNÅLDERN 1	1982	Lund

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 120 bostadsrätter om totalt 9 028 kvm. Byggnadernas totalyta är 9748 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bodil Lindgren	Ordförande
Erika Svanström	Kassör
Patrik Persson	Vice ordförande
Ingrid Elisabet Vendt	Styrelseledamot
Kajsa Johansson	Styrelseledamot
Lars Christian Hallman Poppius	Styrelseledamot
Anna Kvist	Suppleant
Ken Mathias Bengmark	Suppleant
Linda Persson	Suppleant

### Valberedning

Niclas Örneld  
Aleksis Pirinen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna i föreningen.

### Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-28. Stadgeändring stämma 2 (2).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Belysning i förråd och skyddsrum  
Målning träytor trappor och balkonger  
Breddning av parkeringsplatser och lagning asfalt  
Besiktning lekplatser  
Innertak, åtgärd enligt besiktning 2021
- 2022** ● Målning träytor Gård A och B  
Ventilationssystem - Rengöring, OVK
- 2021** ● Utebelysning - Byte  
In- och yttertaksbesiktning - Översyn  
Underhållspolning och filmning avloppsstammar - Översyn
- 2020** ● Värmeanläggning - Översyn och utbyte vid behov  
Belysning - Översyn  
Torkskåp - Byte  
Brandvarnare - Byte

### Planerade underhåll

- 2025** ● Garageportar byte
- 2024** ● Träfasad, byte/målning, översyn och åtgärd vid behov  
Tvättmaskin/Torktumlare, översyn och åtgärd vid behov  
Centrifug, översyn och åtgärd vid behov  
Målning fönster/balkongdörrar  
Expansionskärl, översyn och åtgärd vid behov  
Ventilationsrör på yttertak, översyn och åtgärder vid behov  
Låsbara grindar till sopstationerna

### Avtal med leverantörer

Internetlevantör Tele2

Kabel-TV/Bredbandsuppkoppling	Tele2
Teknisk förvaltning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SCB Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Kraftringen nät
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Ventilationssystem service	Climat80 AB
Brandskydd	Presto
Värme och vatten	NJM Energiteknik AB
Tvättstugeutrustning service	Bengtssons tvättmaskinsservice AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Brand i sopstation och garagelänga Gård C 2023. Uppbyggnadsarbete är påbörjat.

Sweco utredning 2023 av bärande och vindstabiliserande väggar.

Omläggningar av lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 871 763	6 253 025	6 118 355	6 004 472
Resultat efter fin. poster	567 822	-513 667	1 187 245	1 366 537
Soliditet (%)	22	19	20	16
Yttre fond	11 181 621	10 936 071	9 402 191	7 886 020
Taxeringsvärde	149 502 000	149 502 000	121 282 000	121 282 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	869	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 358	2 814	2 886	2 959
Skuldsättning per kvm	2 183	2 814	2 886	2 959
Sparande per kvm	230	166	212	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	31	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	90	103	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	37	36	28
Energikostnad per kvm	135	165	158	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	-	-	-
Räntekänslighet	2,71	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 031 000	-	-	1 031 000
Fond, yttre underhåll	10 936 071	-1 590 450	1 836 000	11 181 621
Balanserat resultat	-5 367 180	1 076 783	-1 836 000	-6 126 397
Årets resultat	-513 667	513 667	567 822	567 822
<b>Eget kapital</b>	<b>6 086 225</b>	<b>0</b>	<b>567 822</b>	<b>6 654 046</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 290 397
Årets resultat	567 822
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 836 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 558 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 252 506
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 306 069</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 871 763	6 253 025
Övriga rörelseintäkter	3	197 550	9 378
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 069 313</b>	<b>6 262 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 558 224	-4 892 025
Övriga externa kostnader	9	-1 055 354	-1 029 889
Personalkostnader	10	-172 489	-159 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 484	-425 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 211 551</b>	<b>-6 507 111</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>857 762</b>	<b>-244 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		62 547	4 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-352 488	-273 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 941</b>	<b>-268 959</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>567 822</b>	<b>-513 667</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>567 822</b>	<b>-513 667</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	24 653 940	25 079 424
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 653 940</b>	<b>25 079 424</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 655 340</b>	<b>25 080 824</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 286	34 251
Övriga fordringar	15	5 128 834	7 616 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 162 120</b>	<b>7 651 084</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 165 120</b>	<b>7 654 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 820 460</b>	<b>32 734 908</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll		11 181 621	10 936 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 212 621</b>	<b>11 967 071</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 126 397	-5 367 180
Årets resultat		567 822	-513 667
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 558 575</b>	<b>-5 880 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 654 046</b>	<b>6 086 225</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 795 924	16 855 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 795 924</b>	<b>16 855 102</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 488 197	8 547 168
Leverantörsskulder		1 062 084	438 192
Skatteskulder		19 448	20 729
Övriga kortfristiga skulder		26 219	26 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	774 542	760 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 370 490</b>	<b>9 793 581</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 820 460</b>	<b>32 734 908</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	7 531 949	7 957 273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>567 822</b>	<b>-513 667</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	425 484	425 484
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>993 306</b>	<b>-88 182</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-918	-24 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	635 880	341 168
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 628 267</b>	<b>228 552</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 118 149	-653 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 118 149</b>	<b>-653 876</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 489 882</b>	<b>-425 325</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 042 067</b>	<b>7 531 949</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Järnåldern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv.

#### 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	1,25 %
---------	--------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 548 552	5 922 574
Intäkter kabel-TV	293 400	309 600
Gemensamhetslokal	6 700	1 000
Påminnelseavgift	480	0
Dröjsmålsränta	119	0
Pantsättningsavgift	7 836	19 803
Överlåtelseavgift	12 867	0
Vidarefakturerade kostnader	1 809	0
Öres- och kronutjämning	0	48
<b>Summa</b>	<b>7 871 763</b>	<b>6 253 025</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	50 188	0
Övriga intäkter	0	9 378
Försäkringsersättning	147 362	0
<b>Summa</b>	<b>197 550</b>	<b>9 378</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 642	15 056
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	6 984
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 690	12 015
Larm och bevakning	0	4 182
Brandskydd	11 493	2 331
Gårdkostnader	29 212	30 248
Gemensamma utrymmen	0	638
Snöröjning/sandning	66 107	72 003
Serviceavtal	119 081	161 810
Förbrukningsmaterial	14 467	4 731
<b>Summa</b>	<b>320 692</b>	<b>309 998</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	9 558
Bostadsrättslägenheter	14 657	45 509
Tvättstuga	54 009	37 438
Trapphus/port/entr	41 353	38 511
Källarutrymmen	2 051	0
Vind	142 178	0
Sophantering/återvinning	2 613	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 828
VVS	6 845	110 746
Värmeanläggning/undercentral	4 207	22 101
Ventilation	147 969	84 473
Elinstallationer	15 553	0
Tak	6 903	18 076
Fönster	0	31 010
Balkonger/altaner	10 974	79 726
Mark/gård/utemiljö	47 766	40 507
Garage/parkering	1 138 114	619
Vattenskada	134 201	73 871
<b>Summa</b>	<b>1 769 393</b>	<b>594 973</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	862 281	0
Entr/trapphus	38 331	0
VVS	0	136 062
Ventilation	0	210 000
Elinstallationer	115 019	0
Tak	0	106 250
Mark/gård/utemiljö	0	1 138 138
Garage/parkering	236 875	0
<b>Summa</b>	<b>1 252 506</b>	<b>1 590 450</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	210 289	280 026
Uppvärmning	845 366	876 225
Vatten	264 524	337 445
Sophämtning/renhållning	201 762	195 639
<b>Summa</b>	<b>1 521 941</b>	<b>1 689 335</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	184 992	160 863
Kabel-TV	291 800	337 906
Bredband	1 200	1 200
Fastighetsskatt	215 700	207 300
<b>Summa</b>	<b>693 692</b>	<b>707 269</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	8 611	3 226
Tele- och datakommunikation	596	348
Juridiska åtgärder	19 938	91 095
Inkassokostnader	515	3 103
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	24 375
Fritids och trivselkostnader	150	0
Föreningskostnader	29 354	8 351
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	641 110	623 268
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	11 188
Korttidsinventarier	0	4 790
Administration	56 361	60 111
Konsultkostnader	246 755	190 465
Bostadsrätterna Sverige	8 320	8 320
<b>Summa</b>	<b>1 055 354</b>	<b>1 029 889</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Övriga arvoden	0	2 095
Arbetsgivaravgifter	41 239	36 867
<b>Summa</b>	<b>172 489</b>	<b>159 712</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	352 474	273 340
Dröjsmålsränta	14	0
Övriga räntekostnader	0	486
<b>Summa</b>	<b>352 488</b>	<b>273 826</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 761 674	35 761 674
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 761 674</b>	<b>35 761 674</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 682 250	-10 256 765
Årets avskrivning	-425 484	-425 484
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 107 734</b>	<b>-10 682 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 653 940</b>	<b>25 079 424</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 722 938</i>	<i>1 722 938</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 350 000	96 350 000
Taxeringsvärde mark	53 152 000	53 152 000
<b>Summa</b>	<b>149 502 000</b>	<b>149 502 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	516 369	516 369
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>516 369</b>	<b>516 369</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-516 369	-516 369
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-516 369</b>	<b>-516 369</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	89 767	87 884
Klientmedel	0	6 474 221
Transaktionskonto	789 115	0
Borgo räntekonto	4 249 952	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>5 128 834</b>	<b>7 616 833</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-01-17	1,45 %	4 681 970	4 775 450
Nordea	2025-01-22	1,05 %	4 674 833	4 768 317
Nordea	2024-01-17	0,85 %	4 460 049	4 610 809
Nordea	2024-01-17	0,80 %	3 035 250	3 137 850
Nordea	2026-04-15	4,37 %	917 520	0
SBAB	2027-09-15	4,23 %	3 514 499	0
Nordea	Löst	0 %	0	4 527 620
Handelsbanken	Löst	0 %	0	3 582 224
<b>Summa</b>			<b>21 284 121</b>	<b>25 402 270</b>
Varav kortfristig del			12 488 197	8 547 168

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 995 281 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	11 335
Uppl kostn räntor	42 831	40 320
Uppl kostnad arvoden	53 716	38 501
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 762	12 097
Förutbet hyror/avgifter	659 233	658 647
<b>Summa</b>	<b>774 542</b>	<b>760 900</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 527 000	35 527 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

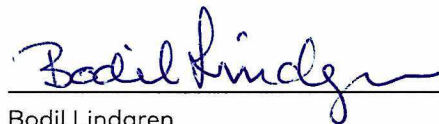
---

Avgiftshöjning inför 2024 med 1 % enligt beslut av styrelsen.

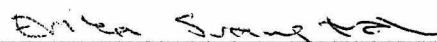
## Underskrifter

Lund, 2024-03-13

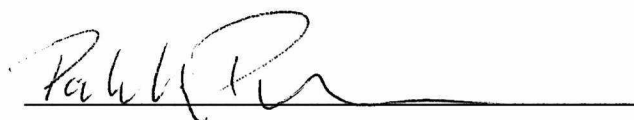
Ort och datum



Bodil Lindgren  
Ordförande



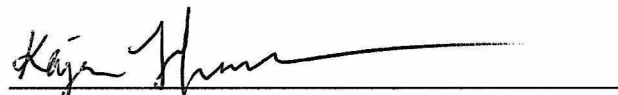
Erika Svanström  
Kassör



Patrik Persson  
Vice ordförande



Ingrid Elisabet Vendt  
Styrelseledamot



Kajsa Johansson  
Styrelseledamot



Lars Christian Hallman Poppius  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-20



Ernst & Young  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnåldern, org.nr 716407-0984

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20 mars 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor