

Årsredovisning 2024

Brf Järnlunden

716417-9363



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnlunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-22. Stadgar registrerades 2023-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlunden 6	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är 111 300 kr/år men kommer från 2026 stegvis höjas enl. 2026 -176 400:- 2027- 200 800:- 2028 - 225 200:- 2029 249 600:-

Gällande avgäldsperiod är 2016-01-01 - 2026-01-01 och avtalet löper t o m 2046-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 491 kvm. Byggnadernas totalyta är 1491 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Strömkvist	Ordförande
Clifford Lewis	Kassör
Magnus Wilhelm Hansson	Ledamot

Valberedning

Christin Bjuggren

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsens ledamöter. Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Plombering av eldstad lgh 1304. Skorstensbolaget AB.
Målning av trädgårdsbod samt sophus. Slipning och lackning av entrédörr. Tryckknapp entre bytt
Riskbedömning med upprättad rutin av fast elinstallation utförd av Erikssunds EL
Verkstad för medlemmar har färdigställt i källaren. Plåtskåp för förvaring, arbetsbänk, hyllor, verktyg mfl. förbättringar
Delrenovering i källare. Hallvägg försedd med aluminiumplåt som skydd. Målning div. väggar. Pulkarum upprättat.
Vagnsförråd målats och vägg mot avloppsrör uppsatt.
Besiktning av källarens slut-avloppsrör samt avluftningsrör utförd av Avloppsteknik UA
Proppskåp genomgångna, reparerade och uppmärkta med stam, lgh nr. och namn
Förebyggande åtgärder som tätning av källardörr och trapp, sandsäckar mm. mot översvämning har gjorts.
Tvättstugeservice med mindre åtgärder utförd av Nabo
Justering av lutande elstolpar utförd
Tätning av genomgångar i källaren. Skyddsrumsskylt mot gatan utbytt. VVC krets i tvättstuga isolerats. Ventil i UC utbytt
- 2023** ● Statusbesiktning av fastighet utförd av Nabo utan några väsentliga nedslag.
Eldstäder med kanaler/skorsten besiktigat och sotat. UA. - AB CS Sot & Vent
Stamspolning UA- Haggrens rör AB
Elbesiktning Undercentral, El central, Källare, Vind och Trapphus. enl. nya regler utförd UA -Besiktningsföretaget AB
Medlem i lgt. 1402 tagit bort plombering i sin eldstad. Skorstensbolaget AB. Besiktad och godkänd för användning av Danderydssotarn AB.
Utbytt läckande manometer primärventil i undercentral - Fastighetsägarna
Momsregistrerat föreningen
Installering av el-laddstolpar 10 platser på parkering - ChargeBuddy AB
Installation av utrymningsbelysning i källare - Brandsäkra Norden AB
Trapphusbelysning utbytt. Ljuskrona samt sittbänk i entré. Ny brevlåda
Avloppets avluftningsrör på vindstrerass försetts med doftfilter
Staket och stoppstenar till framsidan. Trätrall över brunnslock på baksidan.
- 2022** ● Brandskyddsbesiktning utförd
Div. förbättringar av entré, tomt och trädgårdsytor. En stenlagda trivselp plats anlagda mm.
Fuktbesiktning källare samt generell fastighetsbesiktning utfört
MSB besiktat och godkänt skyddsrum
- 2021** ● Radonmätning genomförd UA
Byte av dörr i trapphus, som leder till källaren
Fasad tätning runt/under fönster samt fönstertätning inifrån i lgh. 1501
Dränering husgrund samt markarbeten. Asfaltering m fall. Ny brunn för avrinning dagvatten. Fasta cykelställ. Flytt av sophus till förmån för 2 nya parkeringsplatser mm. Förberett el för elstolpar. Två stenbelagda trivselp platser.

- 2020** ● Underhåll radiatorer och undercentral samt ventilation
Godkänd OVK -Univent
Stamspolning
- 2019** ● Brandsläckare monterade på varje våning. Rökkanalsluckor på vind signalmarkerade och skyltade
Slipning och lackning entréparti samt målning smidesräcke
Tvättning balkongfronter och plattor
- 2018** ● Trapphusmålning
- 2017** ● Stamspolning
Taksäkerhetsarbete
- 2016** ● Ombyggnad/renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner
- 2015** ● Ombyggnad av lokal till lägenhet
- 2014** ● Installation bredband
Porttelefon och rörelsebelysning i trapphus
- 2013** ● Nya radiatorventiler samtliga element i fastigheten
- 2011** ● Ny undercentral (varmvatten)
- 2010** ● Fönsterbyte
- 2009** ● Trapphusmålning
- 2008** ● Hissrenovering
- 2004** ● Fasadrenovering
- 1995** ● Stamrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Transportstyrelsen godkänt extra dagvattenbrunn till våren-25 samt att se över de förslag styrelsen lagt fram: höjd trottoarkant, avgränsning/dike mot närliggande slänt och skog.
Reparation och återställning efter vattenskada samt partiellt stambyte lgh 1503-1103

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, Tilläggsavtal moms

Elektricitet förbrukning (1/5-22-30/4-25)

Fastighetsförsäkring

Fjärrvärme Tilläggsavtal - Värmeoptimering Driftövervakning

-Hiss - Service 3 ggr/år. -Årlig besiktning

Internet. TV/Bredband. Porttelefon

Laddstationer parkering

Pappersåtervinning

Nabo Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Fortum Ellevio

Brandkontoret

Stockholm Exergi AB

KONE AB - Kiwa AB

Bredband Stockholm Stadsnät. Tele 2 Sverige AB. Telavox AB

Charge Buddy AB

Återvinningsbolaget (Svea ekonomi)

Tomträttsavgäld	Sth Exploateringskontoret 183
Trapphusstädning	SMART förvaltning AB
Undercentralen besiktning 4 ggr/år	Fastighetsägarna Stockholm
Vatten, sopor	Stockholm vatten och avfall
Underhållsplan	Planima AB
Revision vid årsbokslut	BOREV Revision AB
Elnät	Ellivio AB
Telia hyr kopplingskåp i vår källare sedan 1988	Telia Company (kund)

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen gör täta regelbundna kontroller av UC & allmänna elinstallationer samt utför löpande systematiskt brandskyddsarbete varje kvartal. Allt dokumenteras elektroniskt.

Informationspärm till medlemmar med väsentlig information om allt som rör vårt hus har upprättats och finns tillgänglig i entré

Litet "prylbytarbord" har flyttat in i trapphuset för att ge medlemmar möjlighet till utbyte av funktionsdugliga saker.

Uppdatering av Vaka porttelefon mjukvara, samt genomgång av register för korrekt märkning är utfört och görs löpande framgent. Ändring vid uppringning så att man kan välja mellan att prata innan man öppnar eller öppna direkt.

Gammal parkbänk restaurerad och placerad på tomt. Odlingslåda borttagen och gräsmatta sådd. Bänk på framsida tyvärr stulen och ny köps in 2025. Tre mindre enar har planterats om på baksidan så de bildar en gräns mot granntomt. Fågelbad/blomfat på 8:an (brunnslockverandan).

Dieselfläckar av tidigare arrendators bil, finns på parkeringsplats. Försök till sanering har gjorts och arbetet fortsätter våren 2025.

Delar av källaren har genomgått en "budgetrenovering" där styrelsen har rensat upp, målat och satt upp aluminium som skydd i entré, samt snyggt upp allmänt. I UC har en verkstad med arbetsbänk och diverse verktyg och material upprättats. White board till tvättstugan.

Sommarens skyfall ledde till översvämning i källaren där rådiga medlemmar hjälptes åt att få undan vattnet. Förebyggande åtgärder har vidtagits i form av tätning av dörr och trappa, sandsäckar och information. Inköp av vattenpump till nästa sommar övervägs. Transportstyrelsen har bifallit att våren -25 låta göra ytterligare en dagvattenbrunn med placering på gatans lägsta punkt, dvs vid vår infart. De lovar även se över andra önskemål styrelsen har som tex höjd trottoarkant och skydd mot slänt mittemot/skog.

Kolmonoxidvarnare inköpt och utdelat till samtliga lägenheter med öppen spis tillsammans med information om användningsområde och att den hör till lägenheten.

Analys av problem vid eldning påbörjad där tester av röklucka, ventilation mm gjorts. Besiktning av rökluckan för utredning av möjlighet att täta den har gjorts och fortgår framgent. Dokumentation vid eldning har inhämtats från medlemmar. Kartläggningen är pausad med anledning av två incidenter, rökfylld lägenhet och kort efter det upptäckten av vattenläcka.

Vattenläcka i stam 3 upptäcktes i november -24. 5 lägenheter samt trapphus är drabbat. Reparation och återställning av rör och stam påbörjat dec-24 och beräknas ta ca 4 månader. Medlemmar har evakuerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har upprättat och lämnat in fastighetsdeklaration

Avsättning till reparations/underhålls fond setts över och ligger kvar med 150 tkr/år i samråd med ekonomisk förvaltare

Låns villkorsändringsdagar samt amortering bevakas löpnade för att säkerställa att vi har så förmånliga villkor som möjligt

Planerad mindre amortering ställdes in med anledning av den vattenläcka som drabbat fastigheten

Genom att hålla hårt i pengarna och utföra så mycket arbeten som möjligt själva har vår likviditet ökat under 2024. Det kommer väl till pass nu när skadan i stam 3 skett. Kan dock tänkas att ett mindre lån behöver tas 2025.

Tomträttsavgälden är 111 300 kr/år men kommer från 2026 stegvis höjas enl. 2026 -176 400:- 2027- 200 800:- 2028 - 225 200:- 2029 249 600:-

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nabo teknisk förvaltning avslutat

Planima AB Underhållsplan övertaget från ekonomisk förvaltning

Övriga uppgifter

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 610 051	1 470 260	1 347 684	1 289 950
Resultat efter fin. poster	96 157	-71 500	-88 841	-2 166 776
Soliditet (%)	51	50	49	49
Yttre fond	387 226	300 000	150 000	199 274
Taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000	46 800 000	33 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	933	856	823
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	94,0	94,7	95,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 372	1 443	1 536	1 639
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 372	1 443	1 536	1 639
Sparande per kvm totalyta, kr	273	211	160	106
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	28	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	239	222	200	209
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	44	38	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	327	296	266	270
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	2,81	1,41	1,34
Räntekänslighet (%)	1,34	1,55	1,79	1,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 350 558	-	-	1 350 558
Upplåtelseavgifter	4 779 881	-	-	4 779 881
Fond, yttre underhåll	300 000	-	87 226	387 226
Balanserat resultat	-3 930 561	-71 500	-87 226	-4 089 286
Årets resultat	-71 500	71 500	96 157	96 157
Eget kapital	2 428 378	0	96 157	2 524 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 089 286
Årets resultat	96 157
Totalt	-3 993 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-4 143 129
	-3 993 129

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 610 051	1 470 260
Övriga rörelseintäkter	3	4 820	10 434
Summa rörelseintäkter		1 614 871	1 480 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-959 291	-1 051 739
Övriga externa kostnader	9	-99 930	-77 483
Personalkostnader	10	-74 321	-41 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 554	-322 944
Summa rörelsekostnader		-1 444 097	-1 493 727
RÖRELSERESULTAT		170 774	-13 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 041	3 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-81 658	-62 351
Summa finansiella poster		-74 617	-58 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 157	-71 500
ÅRETS RESULTAT		96 157	-71 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	3 833 171	4 016 728
Maskiner och inventarier	13	78 502	99 538
Pågående projekt	14	0	211 924
Summa materiella anläggningstillgångar		3 911 673	4 328 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 911 673	4 328 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 222	27 048
Övriga fordringar	15	55 617	54 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 342	109 714
Summa kortfristiga fordringar		137 737	191 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		919 891	376 946
Summa kassa och bank		919 891	376 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 057 628	568 090
SUMMA TILLGÅNGAR		4 969 301	4 896 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 130 439	6 130 439
Fond för yttre underhåll		387 226	300 000
Summa bundet eget kapital		6 517 665	6 430 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 089 286	-3 930 561
Årets resultat		96 157	-71 500
Summa fritt eget kapital		-3 993 129	-4 002 060
SUMMA EGET KAPITAL		2 524 536	2 428 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 405 540	1 743 768
Summa långfristiga skulder		1 405 540	1 743 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	640 312	407 084
Leverantörsskulder		116 431	45 801
Skatteskulder		3 892	4 751
Övriga kortfristiga skulder		400	2 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	278 190	263 596
Summa kortfristiga skulder		1 039 225	724 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 969 301	4 896 279

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 774	-13 034
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	310 554	322 944
	481 329	309 910
Erhållen ränta	7 041	3 885
Erlagd ränta	-79 083	-62 189
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 287	251 606
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 407	-65 403
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 289	48 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 983	235 004
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	105 962	-211 924
Kassaflöde från investeringsverksamheten	105 962	-211 924
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	35 000
Amortering av lån	-105 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	-140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	542 945	-116 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	376 946	493 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	919 891	376 946

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnlunden 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 530 600	1 391 460
Hysesintäkter, p-platser	74 800	78 800
Laddbox, moms	4 406	0
Övriga intäkter	245	0
Summa	1 610 051	1 470 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	10 433
Övriga intäkter	4 821	0
Summa	4 820	10 434

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	9 935	41 203
Städning	30 071	22 604
Sotning	0	42 438
Besiktning och service	36 674	17 459
Brandskydd	0	27 396
Trädgårdsarbete	1 196	2 625
Snöskottning	0	5 000
Summa	77 876	158 725

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 531	15 367
Tvättstuga	0	3 464
Dörrar och lås/porttele	0	3 831
VA	7 192	28 238
Ventilation	1 150	0
El	0	5 625
Hissar	0	10 623
Tak	0	4 300
Gård/markytor	0	5 056
Försäkringsärende/vattenskada	77 756	0
Summa	99 629	76 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	62 774
Summa	0	62 774

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	50 295	44 593
Uppvärmning	356 817	330 813
Vatten	81 121	65 923
Sophämtning	28 302	22 010
Summa	516 535	463 339

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 625	32 625
Tomträttsavgälder	111 300	111 300
Kabel-TV	40 828	39 052
Bredband	29 700	29 700
Arvode teknisk förvaltning	10 048	37 996
Fastighetsskatt	40 750	39 725
Summa	265 251	290 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 597	2 935
Övriga förvaltningskostnader	23 871	10 674
Revisionsarvoden	21 675	16 950
Trivselåtgärder	708	1 165
Ekonomisk förvaltning	40 000	37 500
Serv.avg branschorg.	5 681	5 730
Bankkostnader	2 399	2 528
Summa	99 930	77 483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 551	32 100
Löner, arbetare	4 850	2 000
Sociala avgifter	19 920	7 462
Summa	74 321	41 562

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81 658	62 351
Summa	81 658	62 351

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 696 742	11 696 742
Årets inköp	105 962	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 802 704	11 696 742
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 680 014	-7 378 106
Årets avskrivning	-289 518	-301 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 969 533	-7 680 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 833 171	4 016 728
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	46 800 000	46 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	481 384	481 384
Utgående anskaffningsvärde	481 384	481 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-381 846	-360 810
Avskrivningar	-21 036	-21 036
Utgående avskrivning	-402 882	-381 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 502	99 538

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	0	211 924
Summa	0	211 924

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 742	1 401
Momsfordran	52 875	0
Vilande moms	0	52 981
Summa	55 617	54 382

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 733	18 081
Fastighetsskötsel	0	9 157
Städning	0	5 651
Försäkringspremier	24 468	24 468
Kabel-TV	10 366	10 207
Tomträtt	27 825	27 825
Bredband	4 950	4 950
Förvaltning	10 000	9 375
Summa	87 342	109 714

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,76 %	164 506	164 506
Stadshypotek	2025-06-01	4,30 %	106 292	106 292
Stadshypotek	2025-01-02	4,04 %	248 280	353 280
Stadshypotek	2025-02-20	3,84 %	53 804	53 804
Stadshypotek	2025-06-01	4,31 %	67 430	67 430
Stadshypotek	2026-06-01	4,12 %	702 770	702 770
Stadshypotek	2027-06-01	4,04 %	702 770	702 770
Summa			2 045 852	2 150 852
Varav kortfristig del			640 312	407 084

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 797 572 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 728	19 945
El	3 725	4 098
Uppvärmning	45 449	49 524
Utgiftsräntor	3 676	1 101
Vatten	10 387	11 349
Löner	38 200	36 300
Sociala avgifter	12 002	7 729
Förutbetalda avgifter/hyror	140 023	133 550
Summa	278 190	263 596

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 190 800	4 190 800

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 3% samt en administrativ avgift med 50 kr/parkeringsplats med aktiv elstolpe, infördes Jan-25 2025 kommer föreningen att erhålla momsåterbäringen från monteringen av laddningsstolparna Beroende på vad slutfakturan för vattenskadan landar på, kan det tänkas att ett mindre lån behöver tas under 2025

Underskrifter

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

Stockholm

Clifford Lewis
Kassör

Magnus Wilhelm Hansson
Ledamot

Susanne Strömkvist
Ordförande

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

BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 18:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.03.2025 09:00

DOCUMENT ID:

SkmXWcCnJe

ENVELOPE ID:

rk_M-9A21e-SkmXWcCnJe

DOCUMENT NAME:

Brf Järnlunden, 716417-9363 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MARGARETA STRÖMKVIST susanne.stromkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 09:28 25.03.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.125.199.1
2. CLIFFORD LEWIS cliff.lewis@stenarecycling.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 09:32 25.03.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.192.22
3. Magnus Wilhelm Hansson magnushansson@yahoo.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 09:53 25.03.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.55
4. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	26.03.2025 18:47 26.03.2025 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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