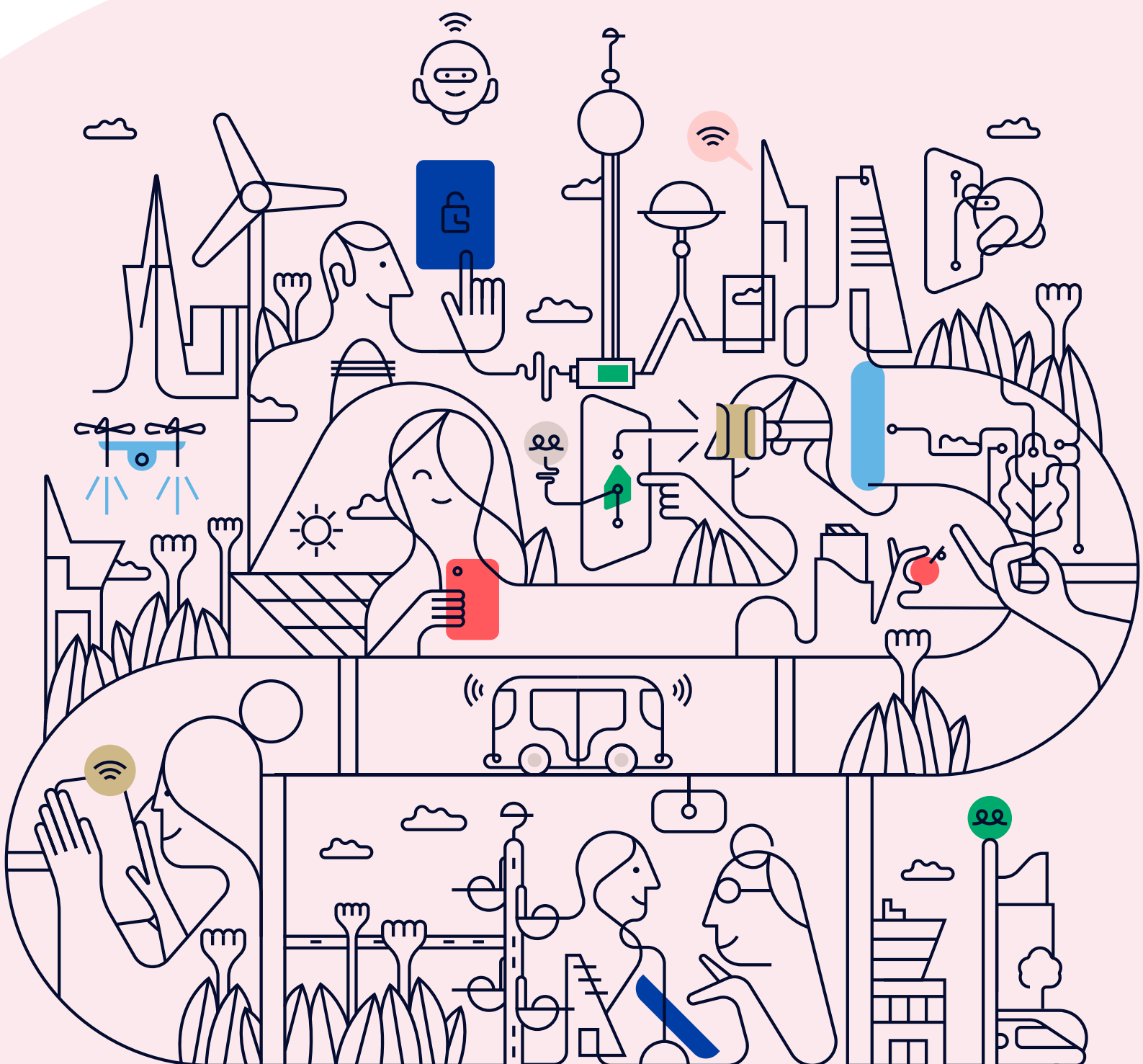




Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnåldern

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam via Söderberg och Partner.

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
Anna Kvist	Vice ordförande
Bengt-Arne Magnus Lundberg	Styrelseledamot
Ingrid Wendt	Styrelseledamot
Kajsa Johansson	Styrelseledamot
Ken Mathias Bengmark	Suppleant
Linda Persson	Suppleant
Woffe Herbst	Suppleant

Valberedning

Karolina Mothander
Victoria Svensson

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

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

- | | |
|------------------|---|
| 2024 | ● Låsbara grindar till sopstationerna
Tvättmaskin/Torktumlare, översyn
Målning av träytor på garage och servicehus
Tele2 har dragit fiber fram till bostadsbyggnaderna
Ventilationsrör på yttertak - Byte |
| 2023-2024 | ● Målning/byte av träytor trappor och balkonger |
| 2023 | ● Innertak, åtgärd enligt besiktning 2021
Besiktning lekplatser
Breddning av parkeringsplatser och lagning asfalt
Belysning i förråd och skyddsrum |
| 2022 | ● Målning träytor Gård A och B
Ventilationssystem - Rengöring, OVK |
| 2021 | ● Utebelysning - Byte
In- och yttertaksbesiktning - Översyn
Underhållspolning och filmning avloppsstammar - Översyn |
| 2020 | ● Brandvarnare - Byte
Torkskåp - Byte
Belysning - Översyn
Värmeanläggning - Översyn och utbyte vid behov |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2025 | ● Centrifug, översyn och åtgärd vid behov
Torktumlare - Byte
Målning av brunt på burspråk samt vitt på fönster-bleck och -foder samt på balkongdörrar.
Expansionskärl, översyn och åtgärd vid behov
Garageportar - Byte
Lekplatsbesiktning och renovering |
|-------------|--|

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Uppdaterat sopstationer i samråd med Renhållningsverket, med fortlöpande justeringar. Nya brandvarnare har delats ut till alla lägenhetsinnehavare. Årligt filterbyte i köksfläktar har genomförts. Årlig lekplatsbesiktning har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades avgifterna från och med 2024-01-01 med 1 %. Fortsatt återuppbyggnad efter brand i sopstation och garagelänga Gård C 2023. Omläggning av lån med förfallodatum inom året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Bengtssons tvättmaskinsservice AB, tecknat 10-årigt serviceavtal för en ny tvättmaskin samt för de fem nya torktumlarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 976 984	7 871 763	6 253 025	6 118 355
Resultat efter fin. poster	-308 353	567 822	-513 667	1 187 245
Soliditet (%)	23	22	19	20
Yttre fond	11 765 115	11 181 621	10 936 071	9 402 191
Taxeringsvärde	149 502 000	149 502 000	149 502 000	121 282 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	869	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	97,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 273	2 358	2 814	2 886
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 105	2 183	2 606	2 673
Sparande per kvm totalyta, kr	86	230	154	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	22	29	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	87	90	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	35	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	135	153	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,51	-	-
Räntekänslighet (%)	2,59	2,71	-	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen hade under 2024 fortsatta utgifter relaterat till branden 2023-07-25 och hade under året inte ännu fått ersättningen från försäkringsbolaget. Ersättningen från försäkringsbolaget kom in i början av 2025. Försäkring ersättningen täckte inte alla utgifter för branden. Förutom att mer reparationer krävdes, redan nämnt, har vi också genomfört något mer underhåll än ursprungligen budgeterat. När relativt många luftare (de kantiga raka rören) på taken visade sig ha delar som behövde repareras, passade vi på att byta alla delar av alla luftare för att kunna dra nytta av samordningen. Med bakgrund av reparationer och underhåll, har avgifterna höjts från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 031 000	-	-	1 031 000
Fond, yttre underhåll	11 181 621	-1 252 506	1 836 000	11 765 115
Balanserat resultat	-6 126 397	1 820 328	-1 836 000	-6 142 069
Årets resultat	567 822	-567 822	-308 353	-308 353
Eget kapital	6 654 046	0	-308 353	6 345 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 306 069
Årets resultat	-308 353
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 836 000
Totalt	-6 450 422
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 201 833
Balanseras i ny räkning	-4 248 589

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	7 976 984	7 871 763
Övriga rörelseintäkter	3	8 091	197 550
Summa rörelseintäkter		7 985 075	8 069 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 168 976	-5 558 224
Övriga externa kostnader	9	-925 943	-1 055 354
Personalkostnader	10	-198 379	-172 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 484	-425 484
Summa rörelsekostnader		-7 718 781	-7 211 551
RÖRELSERESULTAT		266 294	857 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 436	62 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-637 083	-352 488
Summa finansiella poster		-574 647	-289 941
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 353	567 822
ÅRETS RESULTAT		-308 353	567 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	24 228 456	24 653 940
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 228 456	24 653 940
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 229 856	24 655 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 303	33 286
Övriga fordringar	15	3 730 410	5 128 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 515	0
Summa kortfristiga fordringar		3 862 228	5 162 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 865 228	5 165 120
SUMMA TILLGÅNGAR		28 095 085	29 820 460

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll		11 765 115	11 181 621
Summa bundet eget kapital		12 796 115	12 212 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 142 069	-6 126 397
Årets resultat		-308 353	567 822
Summa fritt eget kapital		-6 450 422	-5 558 575
SUMMA EGET KAPITAL		6 345 693	6 654 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 359 298	8 795 924
Summa långfristiga skulder		15 359 298	8 795 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 162 989	12 488 197
Leverantörsskulder		214 766	1 062 084
Skatteskulder		12 529	19 448
Övriga kortfristiga skulder		28 402	26 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	971 408	774 542
Summa kortfristiga skulder		6 390 094	14 370 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 095 085	29 820 460

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	266 294	857 762
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	425 484	425 484
	691 778	1 283 246
Erhållen ränta	62 436	62 547
Erlagd ränta	-663 455	-349 977
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 759	995 817
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 014	-918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-628 816	633 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-638 071	1 628 267
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 532 160
Amortering av lån	-761 834	-7 650 309
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-761 834	-4 118 149
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 399 905	-2 489 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 042 067	7 531 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 642 161	5 042 067

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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 1 630 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	7 624 344	7 548 552
Intäkter kabel-TV	288 000	293 400
Gemensamhetslokal	6 000	6 700
Nycklar/lås vidarefakturerings	850	0
Påminnelseavgift	900	480
Dröjsmålsränta	0	119
Pantsättningsavgift	12 756	7 836
Överlåtelseavgift	22 066	12 867
Administrativ avgift	1 443	0
Vidarefakturerade kostnader	20 625	1 809
Summa	7 976 984	7 871 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	50 188
Övriga intäkter	771	0
Försäkringssättning	7 320	147 362
Summa	8 091	197 550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 870	29 642
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 144	50 690
Besiktningar	3 365	0
Brandskydd	59 476	11 493
Myndighetstillsyn	5 254	0
Gårdkostnader	6 202	29 212
Gemensamma utrymmen	47 003	0
Snöröjning/sandning	67 326	66 107
Serviceavtal	221 075	119 081
Förbrukningsmaterial	3 300	14 467
Summa	464 015	320 692

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	53 092	14 657
Tvättstuga	14 706	54 009
Trapphus/port/entr	0	41 353
Källarutrymmen	0	2 051
Vind	0	142 178
Sophantering/återvinning	121 238	2 613
Dörrar och lås/porttele	39 188	0
VVS	38 957	6 845
Värmeanläggning/undercentral	0	4 207
Ventilation	87 670	147 969
Elinstallationer	5 443	15 553
Tak	4 662	6 903
Fasader	84 774	0
Balkonger/altaner	20 420	10 974
Mark/gård/utemiljö	11 684	47 766
Garage/parkering	545 011	1 138 114
Vattenskada	16 778	134 201
Summa	1 043 623	1 769 393

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	862 281
Huskropp utvändigt	1 482 071	0
Tvättstuga	54 364	0
Entr/trapphus	0	38 331
Dörrar och lås	119 418	0
Elinstallationer	0	115 019
Tak	521 325	0
Fasader	22 280	0
Mark/gård/utemiljö	2 375	0
Garage/parkering	0	236 875
Summa	2 201 833	1 252 506

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	213 768	210 289
Uppvärmning	1 021 301	845 366
Vatten	340 957	264 524
Sophämtning/renhållning	215 012	201 762
Summa	1 791 038	1 521 941

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	221 990	184 992
Kabel-TV	224 757	291 800
Bredband	1 100	1 200
Fastighetsskatt	220 620	215 700
Summa	668 467	693 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 336	8 611
Tele- och datakommunikation	1 429	596
Juridiska åtgärder	0	19 938
Inkassokostnader	3 291	515
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 000
Fritids och trivselkostnader	2 748	150
Föreningskostnader	10 507	29 354
Förvaltningsarvode enl avtal	668 408	641 110
Överlåtelsekostnad	30 090	9 190
Pantsättningskostnad	12 900	9 456
Övriga förvaltningsarvoden	12 500	0
Administration	5 354	56 361
Konsultkostnader	145 129	246 755
Bostadsrätterna Sverige	0	8 320
Summa	925 943	1 055 354

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Löner till kollektivanst	11 446	0
Arbetsgivaravgifter	43 683	41 239
Summa	198 379	172 489

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	637 013	352 474
Dröjsmålsränta	0	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	70	0
Summa	637 083	352 488

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 761 674	35 761 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 761 674	35 761 674
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 107 734	-10 682 250
Årets avskrivning	-425 484	-425 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 533 218	-11 107 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 228 456	24 653 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 722 938</i>	<i>1 722 938</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 350 000	96 350 000
Taxeringsvärde mark	53 152 000	53 152 000
Summa	149 502 000	149 502 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	516 369	516 369
Utgående anskaffningsvärde	516 369	516 369
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-516 369	-516 369
Utgående avskrivning	-516 369	-516 369
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	90 318	89 767
Skattefordringar	931	0
Transaktionskonto	951 577	789 115
Borgo räntekonto	2 687 584	4 249 952
Summa	3 730 410	5 128 834

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 475	0
Förutbet kabel-TV	38 212	0
Förutbet bredband	37 828	0
Summa	86 515	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB				4 681 970
Nordea Hypotek AB	2025-01-22	1,05 %	4 581 349	4 674 833
Nordea Hypotek AB				4 460 049
Nordea	2024-01-17	0,80 %		3 035 250
Nordea Hypotek AB	2026-04-15	4,37 %	770 720	917 520
SBAB	2027-09-15	4,23 %	3 443 855	3 514 499
SBAB	2028-01-19	3,24 %	4 542 136	
SBAB	2026-01-19	3,65 %	7 184 227	
Summa			20 522 287	21 284 121
Varav kortfristig del			5 162 989	12 488 197

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 158 287 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
Upplupna kostnader	10 107	0
Uppl kostn el	20 802	0
Uppl kostnad Värme	118 028	0
Uppl kostn räntor	16 459	42 831
Uppl kostn vatten	27 476	0
Uppl kostnad Sophämtning	20 248	0
Uppl kostnad arvoden	60 058	53 716
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 762	18 762
Förutbet hyror/avgifter	679 468	659 233
Summa	971 408	774 542

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 527 000	35 527 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 3% from 2025-01-01

Underskrifter

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

Lund

Anna Kvist
Vice ordförande

Bodil Lindgren
Ordförande

Erika Svanström
Kassör

Ingrid Wendt
Styrelseledamot

Kajsa Johansson
Styrelseledamot

Magnus Lundberg
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 09:09

DOCUMENT ID:

H1mljwRh01e

ENVELOPE ID:

r1LjDAn01g-H1mljwRh01e

DOCUMENT NAME:

Brf Järnåldern, 716407-0984 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BODIL LINDGREN bodil.lindgren1@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:54 16.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 176.68.21.122
2. Erika Terese Svanström brf.jarnaldern.teg7b@simplelogin.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:55 16.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.12.119
3. BENGT-ARNE MAGNUS LUNDBERG magnus1lundberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:47 16.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.113
4. INGRID WENDT ingrid.wendt@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:47 16.04.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.26.5
5. ANNA KVIST anna.c.kvist@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:08 16.04.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.220
6. KAJSA JOHANSSON kkjohansson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:30 17.04.2025 07:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.140.7
7. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	22.04.2025 08:25 22.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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



Shape the future
with confidence

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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.



**Shape the future
with confidence**

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt 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 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 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 räkenskaperna. 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 09:09

DOCUMENT ID:

r1WLIPAhAJx

ENVELOPE ID:

SkeliwRh01x-r1WLIPAhAJx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Järnåldern.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	 Signed	22.04.2025 08:26	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	22.04.2025 08:24	Low	IP: 62.108.192.105

* 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