



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnbrottsparken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Järnbrott 132:3	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 993 kvm och 1 lokal om 4 kvm. Byggnadernas totalyta är 3997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anette Ericsson	Ordförande
Anna-Lena Liljeroth	Ledamot
Benny Samuelsson	Ledamot
Bo Gustaf Sewerin Andersson	Ledamot
Marianne Andreasson	Suppleant

Valberedning

Anders Levin
Kajsa Jarl

Firmateckning

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

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av avloppsledningar i lägenheter.
Radonmätning.
Rostangrepp på pelare och balk i garage åtgärdat.
Montering av inspektionsluckor på vägg till VVS-schakt i bottenlägenheter.
Renspolning av låglutande yttertak.
Renspolning av smutsiga balkongkanter.
Byte av styrmoduler i samtliga undercentraler, Duc:ar, (4 st).
Skyddsplåtar för pelare och balk monterade på parkeringsdäck

Planerade underhåll

- 2025** ● Sammanställning av alla medlemmars taggar.
OVK, obligatorisk ventilationsbesiktning.
Energideklaration.
Statusbesiktning av utrustning i våra kontrollrum.
Undersökning och ev. byte av dilatationsfogar i terrassbjälklag (4st).
Byte av trä på vår sittgrupp vid miljörummet.
- 2026-2027** ● Måla träpanel, garage. Byte ozonaggregat, Byta bom. Byta enheter i ventilationsutrustning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järnbrott GA:48, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar gemensam mark.

Övrig verksamhetsinformation

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

planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll och styrelsens budget ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på de åtgärder som vidtages.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2053 och avstäms årligen.

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen för det planerade underhållet -se fondnotan.

Amortering av föreningens lån sker enligt plan - se lånenoten.

Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika avsnitten finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2024 fortsatt generera ett positivt rörelseresultat och likviditeten är god. Inflationen har stabiliserats till mer önskvärda nivåer. Räntor är på väg ner.

Föreningen har en måttlig belåning med drygt 7000 kr/kvm lägenhetsyta. Detta är ett genomsnitt där även andel 2-lånet är inräknat. Det innebär att belåningen för den enskilde medlemmen beror på om man har andel 2-lån eller inte.

För att balansera de förväntade kostnadsökningarna för 2024 höjdes årsavgifterna för lägenheter och parkeringsplatser med 10 % från 2024-01-01.

För 2025 har styrelsen i samråd med vår ekonomiska förvaltare hos SBC beslutat att höja årsavgifterna för lägenheter och parkeringsplatser med 3 % för väntade kostnadsökningar samt för krav på sparande för kommande underhållsbehov. Vi förbehåller oss rätten att höja ytterligare om kostnader utöver de förväntade uppstår.

I slutet på året (2025) skall vårt elavtal med Gbg. Energi omförhandlas. Inga lån har omsatts under 2024. Under 2026 skall ett lån omförhandlas från 0,8 % till en högre ränta. År 2027 skall två lån varav det ena är ett andel 2-lån omförhandlas från 4,06 % till en förhoppningsvis lägre ränta.

Under året har vi placerat en del likvida medel hos SBAB Bank AB för att på så sätt maximera våra ränteinkomster.

Avsatta medel till planerade underhåll som ej behöver användas innevarande år samt eventuellt övriga överskott ackumuleras och delar av det kan användas till amorteringar när det är dags att skriva om lån. Vid framtida större renoveringar kan man "ta tillbaka" dessa medel i form av nya lån. Det får bli en avvägning om hur mycket likvida medel man vill ha alternativt amortera och vid senare behov ta nya lån.

38 av föreningens lägenheter omfattas av ett lägenhetsbundet lån som föreningen vid dess bildande tog som hjälp till delfinansiering av insatsen vid första förvärv av lägenhet. Föreningen är långgivare till lägenheten och lånet är upptaget i Swedbank och benämnes andel 2-lån. Kostnaderna för ränta och en mindre amortering av detta lån debiteras lägenhetsinnehavare i samband med övrig månatlig debitering och betecknas då som avgift kapital/låneavgift och i föreliggande årsredovisning som årsavgifter kapital. Lånet omfattas inte av extraamorteringar. Lånet ingår i redovisningen av nyckeltal lån/kvm bostadsyta i denna förvaltningsberättelse.

Styrelsen har årligen avstämmning med vår ekonomiska förvaltare hos SBC inför beslut om budget för nästkommande år.

Övriga uppgifter

Vår underhållsplan löper på 30 år och vi följer upp den årligen med indexuppräkningskostnader och nytillkomna behov. Även uppskattade livslängder för antagna åtgärder kan ändras över tid.

Som tidigare beskrivits så är föreningens fastigheter i gott skick och styrelsen planerar fortsätta inspektioner/besiktningar via ÅSB (årlig statusbesiktning) och separata besiktningar av elinstallationer, garageport, hissar och teknikrum.

Styrelsen vill också fortsätta arbetet genom kvalitetshöjande och energisparande åtgärder.

Under året har underhåll genomförts enligt beskrivet under historiska underhåll 2024.

Radonmätning har genomförts och visar goda värden, långt under gränsvärde.

Kontroll av strålning från 5G-masten har genomförts och visar värden långt under gränsvärdet.

Elladdstolparna i garage och på parkeringsdäck har tagits i bruk och 6 stycken är nu uthyrda.

Vår utemiljö är välkommande och ger ett trivsamt intryck tack vare engagerade medlemmars idoga arbete.

Vår uteplats är en välbesökt plats under sommarhalvåret.

Under vår och höst har vi haft samlingar för umgänge med grannar, viss trädgårdsskötsel samt städning av cykelrum och annat som behöver ses över. Kaffe med dopp serveras i samband med dessa samlingar.

Trollängen har lyft ett önskemål om en grillplats på den gemensamma samfälligheten. Relaterat till närheten till våra fastigheter, så har styrelsen utifrån ett brandperspektiv inte godkänt förfrågan.

Tyvärr så har vi råkat ut för både inbrott och inbrottsförsök på våra vindar under hösten. Förövaren har haft access via stulen/ borttappad tagg.

En översyn av föreningens taggar har nu gjorts och taggar som har legat i systemet men som inte tillhör någon medlem har avaktiverats.

Medlemsinformation sker via månatliga informationsblad och föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 422 444	3 066 523	2 800 150	2 791 411
Resultat efter fin. poster	-822 110	-550 440	-820 906	-392 612
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 292 790	1 921 767	1 771 479	1 571 144
Taxeringsvärde	130 000 000	130 000 000	130 000 000	103 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	677	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	82,22	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 392	7 428	7 463	7 624
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 384	7 428	7 463	7 624
Sparande per kvm totalyta, kr	154	158	84	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	54	55	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	44	30	30
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	128	112	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	2,62	-	-
Räntekänslighet (%)	10,02	10,66	-	-

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 el (totalt 86 395 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets resultat är negativt med -822 110, den största delen av detta detta och mer därtill utgörs av avskrivningarna eftersom de är på 1 138 368kr. Föreningen har också utfört en del mindre underhåll under 2024 samtidigt som flera kostnader ökat pga världsläget. Styrelsen höjde avgifterna under 2024 och gör även en mindre höjning av 2025 för att följa utvecklingen. Styrelsen ser löpande över ekonomin ifall fler höjningar bör göras i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	112 640 000	-	-	112 640 000
Upplåtelseavgifter	11 600 000	-	-	11 600 000
Fond, yttre underhåll	1 921 767	-60 900	431 923	2 292 790
Balanserat resultat	-6 441 548	-489 540	-431 923	-7 363 011
Årets resultat	-550 440	550 440	-822 110	-822 110
Eget kapital	119 169 779	0	-822 110	118 347 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 931 088
Årets resultat	-822 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-431 923
Totalt	-8 185 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	300 226
Balanseras i ny räkning	-7 884 895

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	3 422 444	3 066 523
Övriga rörelseintäkter	3	12 176	222 571
Summa rörelseintäkter		3 434 620	3 289 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 893 699	-1 727 791
Övriga externa kostnader	9	-225 868	-111 822
Personalkostnader	10	-132 578	-127 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 138 368	-1 120 812
Summa rörelsekostnader		-3 390 513	-3 087 438
RÖRELSERESULTAT		44 106	201 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 939	26 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-897 156	-778 351
Summa finansiella poster		-866 217	-752 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-822 110	-550 440
ÅRETS RESULTAT		-822 110	-550 440

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	145 567 326	146 686 542
Maskiner och inventarier	13	170 751	189 903
Summa materiella anläggningstillgångar		145 738 077	146 876 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 738 077	146 876 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 644	26 571
Övriga fordringar	14	1 539 873	2 481 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 311	141 000
Summa kortfristiga fordringar		1 625 828	2 648 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 225 060	169 632
Summa kassa och bank		1 225 060	169 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 850 889	2 818 476
SUMMA TILLGÅNGAR		148 588 966	149 694 921

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 240 000	124 240 000
Fond för yttre underhåll		2 292 790	1 921 767
Summa bundet eget kapital		126 532 790	126 161 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 363 011	-6 441 548
Årets resultat		-822 110	-550 440
Summa fritt eget kapital		-8 185 122	-6 991 988
SUMMA EGET KAPITAL		118 347 668	119 169 779
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 369 171	29 515 463
Summa långfristiga skulder		29 369 171	29 515 463
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	146 292	146 292
Leverantörsskulder		81 476	87 386
Övriga kortfristiga skulder		-311	87 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	644 670	688 867
Summa kortfristiga skulder		872 127	1 009 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 588 966	149 694 921

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 106	201 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 138 368	1 120 812
	1 182 474	1 322 468
Erhållen ränta	30 939	26 254
Erlagd ränta	-897 825	-692 583
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 589	656 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 855	-161 451
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 884	294 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 560	789 570
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-191 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-191 499
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 292	-136 181
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 292	-136 181
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 268	461 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 246 456	1 784 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 353 724	2 246 456

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnbrottsparken 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, el, 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 %
Installationer	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 552 551	2 320 464
Årsavgift bostäder, kap tillsk	383 377	272 121
Hysesintäkter lokaler	37 108	34 836
Hysesintäkter garage	203 398	187 985
Hysesintäkter p-plats	85 403	85 673
Hysesintäkter p-plats, moms	25 655	5 125
Intäkt parkeringsbolag, moms	12 645	42 301
El, moms	95 578	111 824
Laddbox	10 233	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 368	0
Övriga intäkter	0	1 200
Parkering	1 156	525
Nycklar/lås vidarefakturerering	800	2 148
Pantsättningsavgift	2 292	1 008
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Administrativ avgift	147	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 422 444	3 066 523

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	2 800
Försäkringsersättning	7 179	212 043
Återbäring försäkringsbolag	4 997	7 728
Summa	12 176	222 571

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	100 948	17 166
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 145	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	157 493	122 058
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 500	4 750
Larm och bevakning	0	3 304
Städning enligt avtal	56 556	54 334
Hissbesiktning	3 666	2 750
Brandskydd	30 381	27 560
Myndighetstillsyn	11 898	0
Gårdkostnader	3 793	5 706
Sophantering	12 522	4 126
Garage/parkering	0	1 394
Snöröjning/sandning	50 204	54 451
Serviceavtal	72 303	67 082
Mattvätt/Hyrmattor	11 746	12 444
Förbrukningsmaterial	22 207	37 154
Summa	541 361	414 279

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 936	0
Huskropp utvändigt	0	9 724
Trapphus/port/entr	0	10 482
Dörrar och lås/porttele	3 615	32 910
VVS	11 248	8 693
Värmeanläggning/undercentral	9 363	6 803
Ventilation	0	5 370
Elinstallationer	11 413	24 985
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 234	0
Hissar	0	47 348
Fasader	0	31 080
Garage/parkering	93 247	26 698
Vattenskada	4 662	242 328
Skador/klotter/skadegörelse	0	663
Summa	152 718	447 084

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	55 870	0
VVS	50 606	0
Värmeanläggning	193 750	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	60 900
Summa	300 226	60 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	256 077	215 900
Uppvärmning	257 085	173 923
Vatten	131 273	122 421
Sophämtning/renhållning	57 097	76 013
Grovsopor	0	1 974
Summa	701 532	590 231

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 401	76 476
Bredband	146 461	138 821
Summa	197 862	215 297

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	659
Tele- och datakommunikation	897	1 196
Inkassokostnader	1 037	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	23 375
Fritids och trivselkostnader	3 578	1 088
Föreningskostnader	19 359	24 552
Förvaltningsarvode enl avtal	135 599	16 903
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	5 160	788
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 938
Administration	8 057	5 876
Konsultkostnader	15 307	14 490
Bostadsrätterna Sverige	0	6 120
Summa	225 868	111 822

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	17 978	22 012
Summa	132 578	127 012

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	896 674	778 166
Dröjsmålsränta	482	185
Summa	897 156	778 351

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 921 000	157 921 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 921 000	157 921 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 234 458	-10 115 242
Årets avskrivning	-1 119 216	-1 119 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 353 674	-11 234 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145 567 326	146 686 542
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
Summa	130 000 000	130 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 499	0
Inköp	0	191 499
Utgående anskaffningsvärde	191 499	191 499
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 596	0
Avskrivningar	-19 152	-1 596
Utgående avskrivning	-20 748	-1 596
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 751	189 903

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	324 857	317 476
Momsavräkning	79 872	80 507
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 481	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 466
Transaktionskonto	434 582	1 008 651
Borgo räntekonto	694 082	1 068 174
Summa	1 539 873	2 481 273

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 370	0
Förutbet försäkr premier	36 717	0
Upplupna intäkter	10 224	141 000
Summa	54 311	141 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2030-04-25	2,89 %	5 100 852	5 182 144
swedbank	2026-06-17	0,80 %	7 484 500	7 505 500
Swedbank	2027-04-23	4,06 %	7 989 750	8 010 750
Swedbank*	2027-04-23	4,06 %	8 940 361	8 963 361
Summa			29 515 463	29 661 755
Varav kortfristig del			146 292	146 292

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 784 003 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.

*Detta lån avser andelstal två.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	434	151 000
Uppl kostn el	32 369	0
Uppl kostnad Värme	21 393	0
Uppl kostn räntor	137 663	138 332
Uppl kostn vatten	10 331	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 456	0
Uppl kostnad arvoden	114 600	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	32 991
Förutbet hyror/avgifter	287 417	261 544
Summa	644 670	688 867

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 081 000	35 081 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anette Ericsson
Ordförande

Anna-Lena Liljeroth
Ledamot

Benny Samuelsson
Styrelse

Bo Gustaf Sewerin Andersson
Ledamot

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

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

HyWoQL1TCJe

ENVELOPE ID:

SJJQLYTCJL-HyWoQL1TCJe

DOCUMENT NAME:

Brf Järnbrottsparken, 769622-4919 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELSIE ANETTE ERICSSON anette59elsie@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 15:46 16.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.43
2. BILL BENNY SAMUELSSON benny.samuelsson1@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 15:55 16.04.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.6.88
3. Anna-Lena Liljeroth annalena.liljeroth@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 15:58 16.04.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.134.160
4. Bo Gustaf Sewerin Andersson bogs.a@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 16:41 16.04.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.249.67
5. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 10:11 17.04.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.224

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnbrottsparken, org. nr 769622-4919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnbrottsparken för år 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 huruvida 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 för Brf Järnbrottsparken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 trygghetssätt.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 10:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

BJmoX8yaRJg

ENVELOPE ID:

B1gs7IJ6Ryg-BJmoX8yaRJg

DOCUMENT NAME:

Järnbrottsparken RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	17.04.2025 10:12	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	17.04.2025 10:12	Low	IP: 81.231.42.224

* 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