

Årsredovisning för  
**BRF JÄRNET**  
716422-3781

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF JÄRNET, 716422-3781, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1989-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21. Energideklaration genomfördes 2019-05-07. Senaste OVK utfördes 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar tomtmark med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Films-Österby 9:196 i Östhammars kommun.

Fastigheten har förvärvats för 33 912 646 kronor och byggnationen har utförts av Skanska AB under 1989 och 1990.

Den totala lägenhetsarean är 3239,5 kvm och tomtytan är 10 996 kvm.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet är 20 780 000 kr

Fastigheten består av 4 radhusbyggnader med totalt 16 lägenheter och 1 flerbostadshus med 19 lägenheter.

Till varje lägenhet hör 1 garage (f.d carport). Radhuslägenheterna har var sitt förråd i förrådsbyggnader på innergården. Flerbostadslägenheterna har var sitt vindförråd.

Gemensamt för alla finns ett gårdshus med bl.a. samlingslokal och grovtvättstuga samt soprum.

Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

Fastigheten är försäkrad av bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Radhusen har separata frånluftsvärmepumpar i varje lägenhet där bostadsrättsinnehavaren själv bekostar uppvärmningen.

Flerbostadshuset har sedan 2019 en bergvärmeanläggning med anslutning även till frånluften.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Valda för:

Alexander Idoff, ledamot, ordförande	2025-2026
Lisbeth Brännbacka, ledamot, ansvarig lekpark	2025-2026
Jeanette Ringblom, ledamot, sekreterare, ekonomiansvarig	2025-2026
Päivi Veteläinen, ledamot, ansvarig gillestugan, lekpark	2025-2025
Kenneth Gelinder, ledamot, fastighetsansvarig	2025-2025
Ann-Marie Bromark, suppleant	2025-2025
Ann-Christin Westerlund, suppleant	2025-2025

Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

## Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls 6 april 2025 i Gillestugan, med Alexander Idoff som stämmoderande. Under 2025 har 11 st protokollförda styrelsesammanträden hållits. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 1st överlåtits under året.

## Verksamhetsberättelse

Under året har föreningen lagat och målat om de vita lägenhetsavskiljarna som sitter vid radhus samt bottenplan i höghuset. Dessutom har vita träytor som tex knutar och dörrar på förråd åtgärdats. Innergården som skulle ha blivit klar under 2025 har endast påbörjats.

## Löner och arvoden

Brf Järnet har fastighetsskötare samt lokalvårdare. Löner har utbetalats med 56 610 kronor. Utöver detta har lön utgått för underhåll av fastighet med 7 050 kr. Styrelsearvoden har utbetalats med 45 450 kronor, samt arvoden till revisorer med 3 000 kronor. Sociala kostnader har uppgått till 25 264 kronor.

## Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting. Förvaltningskostnaden har varit 44 732 kronor.

## Ekonomi

Föreningens likviditet är god. Amorteringar på lån har under året gjorts med 443 004 kronor. Föreningen har en total låneskuld på 10 719 136 kronor fördelade på 3 lån hos Stadshypotek.

4 194 636 kronor till 3,42% ränta förfallodag 30/4 2029  
444 000 kronor till 3,23% ränta förfallodag 30/4 2027  
6 080 500 kronor till 3,70% ränta förfallodag 30/3 2028

Pantbrev på 33 459 000 finns hos Handelsbanken (Stadshypotek)

Taxeringsvärdet för 2025 på föreningens fastighet är:

12 060 000 varav mark 1 860 000 (flerbostadshus) och  
8 720 000 varav mark 1 968 000 (radhuslägenheter).  
Fastighetsavgiften är 0,3% av ett underlag på 10 918 673 kronor för flerbostadshuset, summa 32 756 kronor, och för radhusen 0,75% av taxeringsvärdet, summa 65 400 kronor

Styrelsen föreslår att 150 000 kr förs tillbaka från yttre reparationsfonden motsvarande budgeterad kostnad för utfört planerat underhåll under året.

## Planering 2026

Under 2026 planerar vi att färdigställa innergården, åtgärda plåttaken på radhusen som vi dessvärre inte hann med under 2025, spola samtliga avlopp i föreningen, rensa ventilationen inför kommande OVK och även rusta upp Gillestugan så att den blir trevligare att vara i och mer användarvänlig. Styrelsen kommer även se över om vi behöver höja avgiften med 2-4% till 2027.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 314 930	2 314 931	2 258 752	2 247 516
Resultat efter finansiella poster	450 107	342 926	513 045	207 195
Soliditet, %	44	42	40	37
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostad rätt	715	715	697	694
Skuldsättning/kvm upplåten m. bostad rätt	3 309	3 446	3 582	3 719
Sparande per kvm	293	312	289	191
Räntekänslighet	5	5	5	5
Energikostnad per kvm *	100	99	89	89
*(För radhusen ingår inte uppvärmning)				
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Taxeringsvärde tkr	20 780	20 082	19 454	19 454
Låneskuld tkr	10 719	11 162	11 605	12 048
Eget kapital tkr	8 851	8 401	8 058	7 545
Belåningsgrad (skuld/tax.värde) %	51	56	60	62
Avskrivning byggnader tkr	356	356	356	347

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 296 000	2 918 553	1 186 709
Omföring från yttre fond		-400 000	400 000
Årets resultat			450 107
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 296 000</b>	<b>2 518 553</b>	<b>2 036 816</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 036 816, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 586 709
årets resultat	450 107
<b>Totalt</b>	<b>2 036 816</b>
balanseras i ny räkning	2 036 816
omföring från yttre fond motsvarande budgeterad kostnad för utfört planerat underhåll	150 000
<b>Summa</b>	<b>2 186 816</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 314 930	2 314 931
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 314 930</b>	<b>2 314 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 020 269	-1 304 610
Personalkostnader	3	-90 726	-53 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-436 967	-436 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 547 962</b>	<b>-1 795 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>766 968</b>	<b>519 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 442	32 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 303	-209 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 861</b>	<b>-176 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>450 107</b>	<b>342 926</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>450 107</b>	<b>342 926</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>450 107</b>	<b>342 926</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	16 805 535	17 161 836
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	516 938	583 354
Inventarier, verktyg och installationer	7	42 750	57 000
Summa materiella anläggningstillgångar		17 365 223	17 802 190
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 365 223	17 802 190
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		404 754	392 174
Övriga fordringar		2 737	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 119	28 286
Summa kortfristiga fordringar		454 610	420 460
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 420 547	1 997 445
Summa kassa och bank		2 420 547	1 997 445
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 875 157	2 417 905
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 240 380	20 220 095

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 296 000	4 296 000
Yttre reparationsfond		2 518 553	2 918 553
Summa bundet eget kapital		6 814 553	7 214 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 586 709	843 783
Årets resultat		450 107	342 926
Summa fritt eget kapital		2 036 816	1 186 709
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 851 369</b>	<b>8 401 262</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 276 132	10 719 136
Summa långfristiga skulder		10 276 132	10 719 136
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		443 004	443 004
Leverantörsskulder		42 564	27 101
Skatteskulder		7 657	5 552
Övriga skulder		27 945	22 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		591 709	601 698
Summa kortfristiga skulder		1 112 879	1 099 697
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 240 380</b>	<b>20 220 095</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	450 107	342 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	419 550	436 967
	<u>869 657</u>	<u>779 893</u>
Betald skatt	2 105	-8 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>871 762</b>	<b>771 398</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 732	7 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 077	-61 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>866 107</b>	<b>717 299</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-150 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-150 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-443 004	-443 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-443 004</b>	<b>-443 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>423 103</b>	<b>123 795</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 997 444</u>	<u>1 873 650</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>2 420 547</b>	<b>1 997 445</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	60-100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Nettoomsättning

#### Redovisade intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 314 930	2 314 931
<b>Summa</b>	<b>2 314 930</b>	<b>2 314 931</b>

I årsavgiften ingår kostnader för garage, vatten och tv.  
För lägenheterna i flerbostadshuset ingår även uppvärmning.

### Not 3 Personal

#### Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten och avlopp	153 417	141 310
Renhållning och städning	17 958	30 073
Sophämtning	52 235	65 502
Reparation och underhåll fastighet	191 680	456 000
Fastighetsskatt	98 156	96 370
Försäkring fastighet	88 925	83 848
Snöröjning	28 059	53 524
Ei	170 710	179 381
Förbrukningsinventarier	36 003	5 885
Kabel TV	37 380	37 380
Bredband	15 579	14 570
Styrelsearvoden	45 450	35 000

Förvaltning	44 732	44 104
Övriga kostnader	39 985	61 663
<b>Summa</b>	<b>1 020 269</b>	<b>1 304 610</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 814 909	35 814 909
	35 814 909	35 814 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 653 073	-18 296 772
-Årets avskrivning enligt plan	-356 301	-356 301
	-19 009 374	-18 653 073
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 805 535</b>	<b>17 161 836</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 631 820	1 481 320
-Nyanskaffningar		150 500
Vid årets slut	1 631 820	1 631 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 048 466	-982 050
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-66 416	-66 416
Vid årets slut	-1 114 882	-1 048 466
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>516 938</b>	<b>583 354</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	758 906	758 906
Vid årets slut	758 906	758 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-701 906	-687 656
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 250	-14 250
Vid årets slut	-716 156	-701 906
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 750</b>	<b>57 000</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 725 116
	<b>9 725 116</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 459	33 459 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 459</b>	<b>33 459 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

### Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-06

Österbybruk den 6 februari 2026

Alexander Idoff

Lisbeth Brännbacka

Jeanette Ringblom

Päivi Veteläinen

Kenneth Gelinder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-23

Lilian Sättler

Inga-Lill Ekh

# REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2025

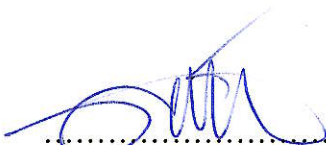
Undertecknade, av BRF Järnets årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaperna och styrelsens förvaltning för 2025, avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om BRF Järnets ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som vi ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:

**att** bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

ÖRBYHUS 2026 - 03-23

  
.....  
Lilian Sättler

  
.....  
Inga-Lill Ekh