

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Järnbärrorden 3
Org nr: 769609-6911





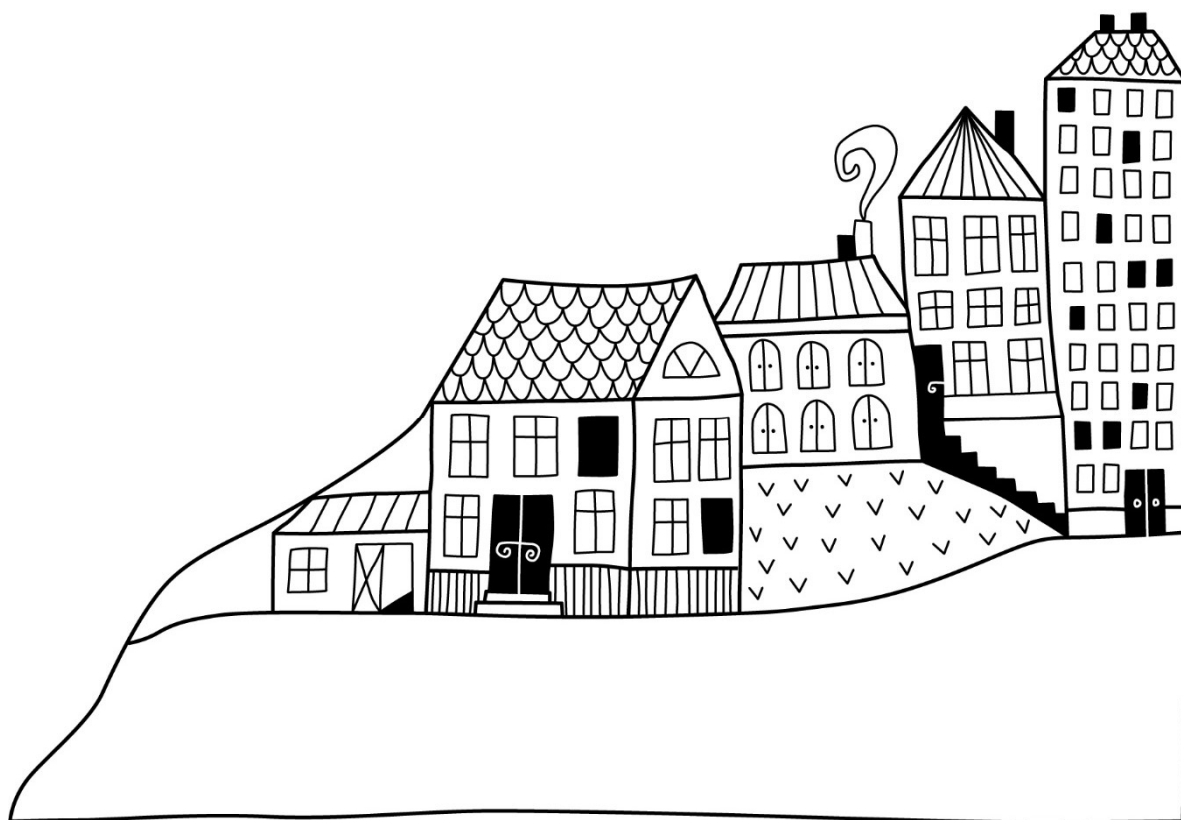
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnbärrorden 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2022-04-06.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 009 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 402 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järnbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i IF.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	25	70	21		122

Av dessa lägenheter är 9 hyresrätter.

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
5	58	99

Tomtarea	12 955 m ²
Bostäder hyresrätt,	665 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 863 m ²
Total bostadsarea	9 528 m ²

Total lokalarea 964 m²

Varav garage 855 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 805 tkr och planerat underhåll för 651 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 840 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 840 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 755 tkr. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	442 243
Ny tvättmaskin	61 125
Underhållsspolning stammar	76 544
Balkonger	70 753

Planerat underhåll	År
Fasader	2026-2027
Målning trapphus	2025
Balkonger statuskontroll	2025
Balkonger	2026-2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Alvebäck	Ordförande	2025
Alexious Dimitriou	Vice ordförande	2026
Vie Yape	Ledamot	2025
Luis Galdo Agüero	Ledamot	2026
Thanh Nguyen	Ledamot	2025
Jan Magnusson	Ledamot	2026
Mohammed Yaghoubipoor	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Hansson	Suppleant	2025
Mirosava Tolic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB, David Walman	Extern revisor	2025
Nabil Kastoun	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under detta räkenskaps år har föreningen sålt två hyreslägenheter som ombildats till bostadsrättslägenheter, vilket har genererat 3 325 tkr till föreningens kassa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd avgift med 7,5 % från januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 911	7 226	6 992	6 935	6 742
Rörelsens intäkter	7 973	7 343	7 038	6 977	6 783
Resultat efter finansiella poster	-5 350	-3 984	-2 375	-1 351	-2 259
Resultat exkl avskrivningar	-1 402	-967	549	1 516	804
Soliditet %	47	43	53	66	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	78	74	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	710	702	641	613	595
Driftkostnader kr/kvm	558	474	538	448	491
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	490	450	450	448	437
Energikostnad kr/kvm	270	255	248	226	198
Sparande kr/kvm	79	76	145	157	137
Skuldsättning kr/kvm	7 792	7 784	4 544	2 925	2 925
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 376	9 190	5 365	3 453	3 453
Räntekänslighet %	11,8	13,1	8,4	5,6	5,8

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är - 5 350 tkr vilket är en försämring jämfört med föregående år. Detta beror till största del på grund av ökade drift- och räntekostnader. För att möta de ökade kostnaderna har föreningen beslutat att höja årsavgiften med 7,5 % nästa räkenskapsår. Detta för att förbättra föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll och slitage på fastigheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 716 171	30 553 552	2 055 181	-14 086 227	-3 983 719
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 983 719	3 983 719
Reservering underhållsfond			755 000	-755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-650 665	650 665	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	635 833	2 769 167			
Årets resultat					-5 410 664
Vid årets slut	45 352 004	33 322 719	2 159 516	-18 174 281	-5 410 664

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 069 945
Årets resultat	-5 410 664
Årets fondreservering enligt stadgarna	-755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650 665
Summa	-23 584 944

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 23 584 944**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 911 033	7 226 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 750	116 150
Summa		7 972 783	7 342 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 317 529	-4 566 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 573	-883 957
Personalkostnader	Not 6	-279 680	-303 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 008 806	-3 017 017
Summa rörelsekostnader		-10 273 587	-8 770 688
Rörelseresultat		-2 300 804	-1 428 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 730	210 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 227 590	-2 765 814
Summa finansiella poster		-3 109 860	-2 555 636
Resultat efter finansiella poster		-5 410 664	-3 983 719
Årets resultat		-5 410 664	-3 983 719



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	126 311 240	130 268 283
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 872 500	756 556
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		142 254	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 325 994	131 024 840
Summa anläggningstillgångar		128 325 994	131 024 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		47 739	38 032
Övriga fordringar	Not 10	32 589	41 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 277	308 522
Summa kortfristiga fordringar		446 605	387 864
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 793 388	0
Summa kortfristiga placeringar		1 793 388	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 616 017	4 921 506
Summa kassa och bank		2 616 017	4 921 506
Summa omsättningstillgångar		4 856 010	5 309 370
Summa tillgångar		133 182 003	136 334 209



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	78 674 723	75 269 723
Fond för yttre underhåll	2 159 516	2 055 181
Summa bundet eget kapital	80 834 239	77 324 904
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-18 174 280	-14 086 227
Årets resultat	-5 410 664	-3 983 719
Summa fritt eget kapital	-23 584 944	-18 069 945
Summa eget kapital	57 249 294	59 254 958
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 378 000
Summa långfristiga skulder	0	46 378 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 613 500
Leverantörsskulder	461 131	595 408
Skatteskulder	29 253	48 040
Övriga skulder	61 658	54 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 389 916
Summa kortfristiga skulder	75 932 709	30 701 251
Summa eget kapital och skulder	133 182 003	136 334 209



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 240 031	-1 428 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 008 806	3 017 017
	1 768 774	1 588 935
Erhållen ränta	115 819	210 178
Erlagd ränta	-3 271 106	-2 465 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 386 513	-666 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 830	231 858
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-410 799	-4 976 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 854 141	-5 410 755
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-56 030 245
Investeringar i inventarier	-1 167 706	0
Investeringar i pågående byggnation	-142 254	21 321 282
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 309 960	-34 708 963
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-753 000	-376 500
Upptagna lån	0	31 590 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 405 000	5 969 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 652 000	37 182 749
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-512 101	-2 936 969
Likvida medel vid årets början	4 921 506	7 858 475
Likvida medel vid årets slut	4 409 405	4 921 506



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Avskrivningsprincip	Antal år/återstående tid
Stomme och stomkompletteringar	Linjär	120/61
Stammar	Linjär	50/48
Relining stammar	Linjär	30/26
Värme(energi)	Linjär	27/8
El	Linjär	30/8
Tak	Linjär	20/6
Fasader	Linjär	40/6
Fönster	Linjär	40/6
Ventilation	Linjär	18/4
Balkonger	Linjär	40/6
Fjärrvärme	Linjär	15/3
Hissar	Linjär	25/0
Styr och regler	Linjär	25/13
Moloker(sopbehållare)	Linjär	20/17
Passersystem	Linjär	20/17
Laddboxar	Linjär	10/9
Kameror	Linjär	10/9
Passersystem (tvättstuga)	Linjär	10/9

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 293 183	5 729 985
Hyror, bostäder	1 117 964	1 085 532
Hyror, lokaler	314 868	315 855
Hyror, garage	530 659	493 662
Hyror, p-platser	286 036	230 604
Hyror, övriga	42 899	40 274
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-178 664	-141 357
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-270 000	-270 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-216 247	-184 220
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 343	-25 467
Rabatter	-4 602	-82 112
Övriga avgifter	11 514	13 632
Balkonginglasning	1 416	1 416
Övriga ersättningar	10 363	18 652
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Summa nettoomsättning	7 911 033	7 226 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	66 374
Övriga rörelseintäkter	61 750	49 776
Summa övriga rörelseintäkter	61 750	116 150

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-650 665	-232 625
Reparationer	-805 264	-452 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-273 090	-268 088
Försäkringspremier	-308 522	-417 745
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 199	-3 961
Serviceavtal	-28 942	-16 704
Obligatoriska besiktningar	-14 055	-12 003
Snö- och halkbekämpning	-110 076	-131 132
Förbrukningsinventarier	-27 492	-81 178
Vatten	-513 371	-406 298
Fastighetsel	-244 665	-367 101
Uppvärmning	-1 816 111	-1 684 404
Sophantering och återvinning	-150 905	-175 622
Förvaltningsarvode drift	-369 173	-317 354
Summa driftskostnader	-5 317 529	-4 566 670

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-211 870	-211 659
Lokalkostnader	-3 450	0
IT-kostnader	-228 884	-367 801
Arvode, yrkesrevisorer	-11 300	-35 150
Övriga förvaltningskostnader	-94 243	-108 783
Kreditupplysningar	-10 299	-1 609
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 372	-10 196
Telefon och porto	0	-5 613
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 529
Konsultarvoden	-80 000	-99 000
Bankkostnader	-6 645	-6 743
Advokat och rättegångskostnader	0	-35 875
Övriga externa kostnader	-6 510	0
Summa övriga externa kostnader	-667 573	-883 957

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-214 000	-224 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-40 000
Övriga personalkostnader	-2 533	0
Sociala kostnader	-39 147	-39 044
Summa personalkostnader	-279 680	-303 044



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 942 906	-2 960 848
Avskrivning Markanläggningar	-14 138	-14 138
Avskrivning Installationer	-51 762	-42 031
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 008 806	-3 017 017

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 136 301	93 163 301
Avloppstammar	56 030 245	0
Moloker (sopbehållare)	282 750	282 750
Markinventarier	57 500	57 500
	149 533 796	93 503 551
Årets anskaffningar		
Avloppstammar	0	56 030 245
	0	56 030 245
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 533 796	149 533 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 086 354	-16 218 889
Avloppstammar	-93 384	0
Moloker (sopbehållare)	-28 276	-14 138
Markinventarier	-57 500	-57 500
	-19 265 514	-16 290 527
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 822 301	-2 867 465
Avloppstammar	-1 120 605	-93 384
Årets avskrivning moloker	-14 138	-14 138
	-3 957 044	-2 974 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 222 556	-19 265 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 311 240	130 268 283

Varav

Byggnader	71 254 646	74 076 947
Avloppstammar	54 816 256	55 936 861
Moloker	240 338	254 476

Taxeringsvärden

Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	7 423 000	7 423 000

Totalt taxeringsvärde	143 423 000	143 423 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 358 000</i>	<i>97 358 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 065 000</i>	<i>46 065 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Passersystem	840 618	840 618
	840 618	840 618
Årets anskaffningar		
Laddboxar	555 400	0
Kameror	336 734	0
Passersystem (tvättstuga)	275 572	0
	1 167 706	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 008 324	840 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passersystem	-84 062	-42 031
	-84 062	-42 031
Årets avskrivningar		
Passersystem	-42 031	-42 031
Laddboxar	-4 628	0
Kameror	-2 806	0
Passersystem (tvättstuga)	-2 296	0
	-51 762	-42 031
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		
Passersystem	-126 093	-84 062
Laddboxar	-4 628	0
Kameror	-2 806	0
Passersystem (tvättstuga)	-2 296	0
	-135 824	-84 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 872 500	756 556
Varav		
Passersystem	714 525	756 556
Laddboxar	550 772	0
Kameror	333 928	0
Passersystem	273 276	0



Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 589	41 310
Summa övriga fordringar	32 589	41 310

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 911	0
Förutbetalda försäkringspremier	230 800	308 522
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 644	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 676	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 245	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 277	308 522

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	1 793 388	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 793 388	0

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	2 110 879	4 068 388
Företagskonto Nordea	59 627	4 478
Transaktionskonto Swedbank	445 510	848 639
Summa kassa och bank	2 616 017	4 921 506

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	74 238 500	74 991 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-73 485 500	-28 237 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-753 000	-376 500
Långfristig skuld vid årets slut	0	46 378 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-03-28	13 000 000,00	-13 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	3,00%	2025-03-17	24 900 000,00	0,00	0,00	24 900 000,00
NORDEA	3,43%	2025-04-20	21 478 000,00	0,00	0,00	21 478 000,00
NORDEA	4,06%	2025-04-25	0,00	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
NORDEA	3,94%	2025-06-03	15 613 500,00	0,00	753 000,00	14 860 500,00
Summa			74 991 500,00	0,00	753 000,00	74 238 500,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	327 531	371 047
Upplupna driftskostnader	14 375	17 000
Upplupna elkostnader	28 173	38 112
Upplupna vattenavgifter	42 952	34 323
Upplupna värmekostnader	240 861	248 707
Upplupna kostnader för renhållning	24 398	24 952
Upplupna revisionsarvoden	22 000	32 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 143
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 878	604 131
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 142 168	1 389 916

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	76 368 000	76 368 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt digital signatur

Jan Alvebäck

Jan Magnusson

Thanh Nguyen

Mohammed Yaghoubipoor

Vie Yape

Luis Galdo Agüero

Alexios Dimitriou

Rävisor AB

David Walman
Extern revisor

Nabil Kastoun
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järnbärrorden 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Järnbärrorden 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557543844347

Dokument

231797 ÅR 2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-09 13:49:51 CEST (+0200) av Jonas
Linde (JL)
Färdigställt 2025-04-12 18:37:41 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Jan Alvebäck (JA)
jan.alveback@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ALVEBÄCK"
Signerade 2025-04-09 15:06:16 CEST (+0200)

Alexios Dimitriou (AD)
alexios_dimitriou@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexios Dimitriou"
Signerade 2025-04-09 14:13:23 CEST (+0200)

Jan Magnusson (JM)
jebmagnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ERIK BERTIL MAGNUSSON"
Signerade 2025-04-09 17:08:24 CEST (+0200)

Luis Galdo Agüero (LGA)
luis_galdo@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUIS
RAMIRO GALDO AGÜERO"
Signerade 2025-04-10 07:13:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543844347

Thanh Nguyen (TN)
tantuj.nguyen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thanh Thuy Nguyen"
Signerade 2025-04-12 14:00:58 CEST (+0200)

Mohammad Yaghoubipoor (MY)
mehrddad_arya_ir@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMAD YAGHOUBIPOOR"
Signerade 2025-04-09 20:21:46 CEST (+0200)

Vie Yape (VY)
yape52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Vie
Yang Yape"
Signerade 2025-04-09 16:22:16 CEST (+0200)

Nabil Kastoun (NK)
assembler63@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nabil Abdo Kastoun"
Signerade 2025-04-12 14:22:38 CEST (+0200)

David Walman (DW)
walman.david@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2025-04-12 18:37:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543844347

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

