

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Jernbron
Org nr: 716401-3539





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 6:4 i Uppsala Kommun. Föreningen består av 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1986.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	25
3 rum och kök	22
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal extra förråd	7

Total tomtarea	2 396 m ²
Total bostadsarea	3 574 m ²
Lokaler hyresrätt	353 m ²
Förråd	52 m ²
Total lokalarea	405 m ²

Årets taxeringsvärde	103 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 713 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Ala Frisörsalonger AB	103	2028-05-31
Kungsala AB	150	2028-03-31
Kungsala AB	100	2031-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,60 % av föreningens nettoomsättning.

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 147 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För perioden 2019-2048 uppgår underhållskostnaden totalt till 25 812 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 860 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 860 tkr (216 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stamspolning FSAB	2014
Byte ventilationsaggregat lokaler	2013-2014
OVK-besiktning	2014
Brandskyddskontroll	2015
Ventilationsanläggning	2015
Ny cirkulationspump	2015
Renovering av hissar	2015-2016
Målning	2016
Målning	2016
Automatisk dörröppnare	2016
Ny huvudpump	2016
Hängrännor och stuprör	2016
OVK-besiktning	2017
Ny värmepump (huvudpump)	2017
Säkerhetsdörrar och nya lås	2017
Värmepump hus C, utbytt	2018
Värmekablar monterade i stuprören	2018
Systematisk brandskyddsinventering	2018
Målning av tak	2019
Våtrumsbesiktning	2019
Stamspolning	2019
Ombyggnad restaurang	2020
Tvättstuge- och trapphusrenovering	2020
Takrenovering	2020
Förnyelse av utemiljö	2020
Filterbyte	2023
Byte fönster	2023

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Takfönster	34 485

Planerat underhåll	År
Byte av balkong- och altandörrar	2025
Målning av fönster och fönsterbleck	2025
Översyn av hängrännor och stuprör	2025
Byte av entrédörrar	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Flambe	Ordförande	2025
Yvonne Lindström	Kassör	2025
Mikael Propst	Sekreterare	2025
Niklas Ljungberg	Ledamot	2025
Inger Söderberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albert Linder	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lovisa Lindholm	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Elgström	2025
Jonathan Duran	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 232	3 930	3 551	3 784	3 750
Resultat efter finansiella poster	867	946	302	1 004	-438
Soliditet %	28	25	22	20	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	76	72	79	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	861	778	849	849
Energikostnad kr/kvm	202	192	186	169	150
Sparande kr/kvm	300	323	296	368	401
Skuldsättning kr/kvm	4 162	4 287	4 413	4 550	4 801
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 633	4 773	4 913	5 065	5 345
Räntekänslighet %	5,0	5,5	6,3	6,0	6,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

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

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). 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 230 901	974 200	2 905 138	945 806
Disposition enl. årsstämmobeslut			945 806	-945 806
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut		860 390	-860 390	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut		-46 170	46 170	
Årets resultat				867 305
Vid årets slut	1 230 901	1 788 420	3 036 724	867 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 036 724
Årets resultat	867 305
Summa	3 904 029

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	34 485
Att balansera i ny räkning i kr	3 078 124

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	4 231 645	3 930 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 346	119 380
Summa rörelseintäkter		4 249 990	4 049 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 918 873	-1 811 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 572	-359 694
Personalkostnader	Not 6	-203 987	-186 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
Summa rörelsekostnader		-2 825 960	-2 650 900
Rörelseresultat		1 424 030	1 398 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 599	25 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-613 324	-478 349
Summa finansiella poster		-556 725	-453 071
Resultat efter finansiella poster		867 305	945 806
Årets resultat		867 305	945 806

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 775 902	21 053 933
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	201 460	216 956
Summa materiella anläggningstillgångar		20 977 362	21 270 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	375 194	375 194
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 694	378 694
Summa anläggningstillgångar		21 356 056	21 649 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 731	11 804
Övriga fordringar	Not 13	242 771	237 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 155	175 193
Summa kortfristiga fordringar		490 657	424 889
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 750 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		1 750 000	900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	817 335	1 178 210
Summa kassa och bank		817 335	1 178 210
Summa omsättningstillgångar		3 057 992	2 503 099
Summa tillgångar		24 414 048	24 152 682



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll		1 788 420	974 200
Summa bundet eget kapital		3 019 321	2 205 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 036 724	2 905 138
Årets resultat		867 305	945 806
Summa fritt eget kapital		3 904 029	3 850 944
Summa eget kapital		6 923 350	6 056 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 000 000	5 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	289 750	289 750
Summa långfristiga skulder		3 289 750	5 289 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 559 750	12 059 750
Leverantörsskulder		141 939	103 548
Skatteskulder	Not 19	10 713	10 943
Övriga skulder	Not 20	5 679	24 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	482 866	607 881
Summa kortfristiga skulder		14 200 948	12 806 888
Summa eget kapital och skulder		24 414 048	24 152 682



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 424 030	1 398 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	293 528	293 528
	1 717 558	1 692 405
Erhållen ränta	52 800	22 612
Erlagd ränta	-636 050	-441 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 134 308	1 273 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-61 970	82 462
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-83 214	72 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	989 125	1 429 075
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	489 125	929 075
Likvida medel vid årets början	2 078 210	1 149 135
Likvida medel vid årets slut	2 567 335	2 078 210



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ventilationsaggregat	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark 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*	3 309 888	3 078 210
Hyror, lokaler	649 980	626 304
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-126	-252
Rabatter	-5 433	0
Övriga ersättningar	39 714	30 189
Fakturerade kostnader	237 634	195 951
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Summa nettoomsättning	4 231 645	3 930 397

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, bredband/tv samt ett förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	44 502
Övriga rörelseintäkter	18 346	74 878
Summa övriga rörelseintäkter	18 346	119 380

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-34 485	-46 170
Reparationer	-146 504	-159 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 260	-138 169
Försäkringspremier	-107 193	-95 508
Kabel- och digital-TV	-143 900	-138 748
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 395
Serviceavtal	-83 751	-41 597
Obligatoriska besiktningar	-3 941	-6 457
Snö- och halkbekämpning	-79 543	-24 706
Förbrukningsinventarier	-6 427	-18 478
Vatten	-204 865	-193 209
Fastighetsel	-141 498	-173 413
Uppvärmning	-456 008	-398 136
Sophantering och återvinning	-167 513	-153 598
Förvaltningsarvode drift	-202 984	-206 556
Summa driftskostnader	-1 918 873	-1 811 350

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 011	-72 914
Lokalkostnader	-1 270	-2 147
IT-kostnader	-1 399	-1 399
Arvode, yrkesrevisorer	-23 814	-19 518
Övriga försäljningskostnader	-243 671	-194 912
Övriga förvaltningskostnader	-14 884	-30 232
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 477	-16 538
Representation	-2 173	-7 141
Kontorsmateriel	-6 384	-2 133
Tidskrifter och facklitteratur	0	-657
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Bankkostnader	-4 549	-3 357
Övriga externa kostnader	-11 240	-2 547
Summa övriga externa kostnader	-409 572	-359 694

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 850	-99 450
Sammanträdesarvoden	-57 050	-58 050
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-31 337	-28 828
Summa personalkostnader	-203 987	-186 328



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 031	-278 031
Avskrivning Installationer	-15 497	-15 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-293 528	-293 528

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	20 735
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 568	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	152	242
Övriga ränteintäkter	4 879	4 301
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 599	25 278

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-613 324	-478 349
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-613 324	-478 349

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Tillkommande utgifter	92 663	92 663
	31 411 564	31 411 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 411 564	31 411 564

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 264 968	-9 986 938
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	-10 357 632	-10 079 601

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-278 031	-278 031
	-278 031	-278 031

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 635 662	-10 357 632
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	17 236 902	17 514 933
Mark	3 539 000	3 539 000

Taxeringsvärden		
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	5 713 000	5 713 000
Totalt taxeringsvärde	103 713 000	103 713 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 992 000</i>	<i>48 992 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 721 000</i>	<i>54 721 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 383	72 383
Installationer	387 423	387 423
	459 806	459 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	459 806	459 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 383	-72 383
Installationer	-170 467	-154 970
	-242 850	-227 353
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 497	-15 497
	-15 497	-15 497
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 383	-72 383
Installationer	-185 963	-170 467
	-258 346	-242 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-258 346	-242 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 460	216 956
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	201 460	216 956
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 194	375 194
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 194	375 194
Not 13 Övriga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	242 771	237 892
Summa övriga fordringar	242 771	237 892



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 465	2 666
Förutbetalda försäkringspremier	36 742	33 709
Förutbetalda driftkostnader	29 799	5 926
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 301	0
Förutbetald renhållning	8 833	6 353
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 387	35 975
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	117	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 511	90 565
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 155	175 193

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	1 750 000	900 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 750 000	900 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	817 335	1 178 210
Summa kassa och bank	817 335	1 178 210

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 559 750	17 059 750
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 559 750	-12 059 750
Långfristig skuld vid årets slut	3 000 000	5 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,68%	2025-02-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	3,40%	2025-03-28	3 283 250,00	0,00	250 000,00	3 033 250,00
SWEDBANK	3,40%	2025-03-28	3 576 500,00	0,00	250 000,00	3 326 500,00
SWEDBANK	3,23%	2025-05-28	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
SWEDBANK	1,31%	2029-02-23	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			17 059 750,00	0,00	500 000,00	16 559 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 000 000 kr, 3 033 250 kr, 3 326 500 kr och 5 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 16 059 750 kr

Not 18 Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	289 750	289 750
Mottagna depositioner	289 750	289 750
Not 19 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	140 260	138 169
Debiterad preliminärskatt	-129 547	-127 226
Summa skatteskulder	10 713	10 943
Not 20 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	5 679	24 766
Summa övriga skulder	5 679	24 766
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 090	18 828
Upplupna räntekostnader	23 236	45 962
Upplupna driftskostnader	17 550	30 901
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 469	44 627
Upplupna elkostnader	17 558	14 463
Upplupna värmekostnader	73 151	60 165
Upplupna styrelsearvodena	67 123	59 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893	29 259
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 421	303 752
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 866	607 881
Not 22 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Yvonne Flambe

Yvonne Flambe

Yvonne Lindström

Yvonne Lindström

Mikael Propst

Mikael Propst

Niklas Ljungberg

Niklas Ljungberg

Inger Söderberg

Inger Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt datum i revisionsberättelsen

Niklas Feiff

Niklas Feiff
Feiff Revision AB
Auktoriserad revisor

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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.

Styrelsens ord

Föreningsinformation

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en hemsida se, www.jernbron.bostadsratterna.se.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 1 januari 2024 bytte föreningen fastighetsskötare till Riksbyggen. Diskussioner kring ett nytt avtal avseende den yttre miljön har inletts med Riksbyggen då vi inte ansetts oss få den skötsel som vi förväntat oss.

Styrelsen diskuterar gemensam el, men har ännu inte tagit ställning för eller emot.

Underhåll 2025

En uppdatering av underhållsplanen kommer att ske under 2025.

OVK-besiktning är planerad att genomföras under 2025.

En översyn av samtliga stuprör och hängrännor kommer att ske under 2025.

Altan- och balkongdörrarna i samtliga lägenheter att bytas ut till en kostnad av c:a 900 tkr, egna medel, vilket kommer att finansieras med egna medel.

Den planerade totala översynen av entrédörrar och låsanordningar har flyttats fram till år 2026. I samband med detta planeras att ta in nya offerter för hanteringen av lås- och passersystem.

Kostnaderna för det planerade underhållet ryms inom budget och därmed inte kommer att innebära någon höjning av avgiften.

Lokaler

Hyseskontrakten för samtliga lokaler är utformade så att om de inte sägs upp nio månader innan avtalstiden löper ut, så förlängs de automatiskt med ytterligare tre år.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Riksbyggen.

Kundansvarig har varit Teresa Pettersson och under året har vi bytt ekonom, from med den 16 mars 2024 har vi haft Eva-Lena Lundell.

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden: Tre prisbasbelopp 174 150kr

Revisionsarvode:

Arvodet till revisorer utgår enligt löpande räkning

Ingen avgiftshöjning kommer att ske för 2025.

Ett av föreningens bundna lån på 2 000 000 ska sättas om i februari. Detta lån har idag en räntesats på 1,68 % ny räntesats beräknas bli cirka 3,5 %, vilket innebär en kostnadsökning med cirka 35 tkr. I det osäkra ränteläge som fortfarande råder har beslutats att låta detta löpa med en 3-månaders rörlig ränta i stället.

Det återstående lånet till bunden ränta på totalt 3 miljoner förfaller 2029. Räntenivån för detta ligger på 1,31 %. I kombination med tremånadersränteperioder för fyra av lånen på totalt drygt 14 miljoner, borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ett lägre ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är cirka 3,0 %, d v s 1 % -enheter lägre än vid utgången av 2023.

Föreningen har under året placerat likvida medel på i genomsnitt 1 250 000 på tre/sex månaders bindningstid, detta har genererat ränteintäkter på totalt 40 000.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer att höjas med 10 % för 2025.

Priset för vatten och avlopp kommer att höjas med 12 % för 2025.

Avgiftstaxan för renhållning kommer i princip att vara oförändrad för 2025.

Hänsyn har tagits till dessa kostnadsökningar i budgeten för 2025.

Årets resultat blev 867 305 kr

Övrigt

Enskilda styrelseledamöter har deltagit i seminarier och kurser i aktuella ämnen anordnade av Bostadsrätterna, Riksbyggen och andra branschorganisationer.

Styrelsen har haft två gemensamma möten med styrelsen för Erlanderska Gården.



BRF Jernbron

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jernbron i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 09222115557544500688

Dokument

Brf Jernbron, Årsredovisning 2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-17 10:36:22 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2025-04-29 08:07:26 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen
johanna.jangland@riksbyggen.se

Signerare

Yvonne Flambe (YF)
yvonne.flambe@telia.com



Yvonne Flambe

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE FLAMBE"
Signerade 2025-04-17 16:18:13 CEST (+0200)

Yvonne Lindström (YL)
yvli01@home.se



YLindström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Yvonne Lindström"
Signerade 2025-04-17 11:25:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544500688

Mikael Propst (MP)
mikaelporst@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN MIKAEL PROPST"
Signerade 2025-04-17 15:04:29 CEST (+0200)

Niklas Ljungberg (NL)
niklas.ljungberg@sallen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS LJUNGBERG"
Signerade 2025-04-18 04:31:28 CEST (+0200)

Inger Söderberg (IS)
soderberg.inger@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV INGER MARGARETA SÖDERBERG"
Signerade 2025-04-20 14:10:54 CEST (+0200)

Niklas Feiff (NF)
niklas.feiff@feiff.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS FEIFF"
Signerade 2025-04-29 08:07:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544500688

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>

