

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Jernbron
Org. nr: 716401–3539





Innehållsförteckning

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

Bilaga

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 m²

Årets taxeringsvärde	97 614 000 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

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 vid normalt slitage. Under verksamhetsåret har föreningen utfört reparationer om 193 tkr och planerat underhåll om 1 007 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:

Beskrivning	År
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
Våtrummbesiktning	2019
Stamspolning	2019
Ombyggnad restaurang	2020
Tvättstuge- och trapphusrenovering	2020
Takrenovering	2020
Förnyelse av utemiljö	2020
Filterbyte	2023
Byte fönster	2023
Takfönster	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utredning stammar	9 771
Byte balkong-, altandörrar och plissegardiner	995 909
Sand till sandlådan	1 145
Planerat underhåll	År
Spolning avloppstammar	2026
Yttre målning	2026
Hängrännor och fönsterbleck	2026
Byte entrédörrar	2026
Takfönster	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	2026
Yvonne Lindström	Kassör	2026
Mikael Propst	Sekreterare	2026
Niklas Ljungberg	Ledamot	2026
Inger Söderberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Albert Linder	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2026

Revisorsuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lovisa Lindholm	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Elgström	2026
Jonathan Duran	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört planerat underhåll avseende bland annat fönster, dörrar och portar samt balkongrelaterade åtgärder. Delar av åtgärderna har redovisats som investeringar i enlighet med gällande redovisningsprinciper.

Årets resultat har försämrats jämfört med föregående år, främst till följd av ökade kostnader för reparationer, underhåll samt högre driftkostnader.

Driftkostnaderna har ökat något, främst till följd av högre kostnader för uppvärmning, vatten samt genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Föreningens räntekostnader har samtidigt minskat jämfört med föregående år, vilket delvis har motverkat resultatförsämringen. Intäkterna har varit stabila mellan åren.

Sparandet har minskat under året, främst till följd av ovan nämnda underhålls- och reparationsåtgärder.

I övrigt har inga händelser inträffat som väsentligt påverkat föreningens ekonomi utöver den löpande verksamheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit beslut från Skatteverket avseende omprövning av mervärdesskatt hänförlig till tidigare räkenskapsår (2019–2024). Ansökan om omprövning ingavs i december 2025 och har under 2026 resulterat i återbetalning av moms.

Omprövningen grundar sig i en förändrad beräkningsmetod för fördelning av ingående moms, där fördelningen tidigare baserats på yta men nu i stället baseras på omsättning. Den nya metoden bedöms ge en mer rättvisande fördelning och medför att avdragsrätten för ingående moms ökar.

Effekten av omprövningen kommer att redovisas i räkenskapsåret 2026 och påverkar föreningens eget kapital positivt. Per balansdagen har ingen justering gjorts i räkenskaperna.

Föreningen avser även att ansöka om omprövning avseende räkenskapsåret 2025 under 2026. Den nya beräkningsmetoden för viktad moms kommer att tillämpas löpande från och med räkenskapsåret 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 8 medlemmar avgått. Föreningens medlemsantal uppgår därmed till 72 personer per bokslutsdagen.

Årsavgiften justerades senast den 1 januari 2024, då den höjdes med 7 procent. I samband med att budgeten för nästkommande verksamhetsår fastställdes beslutade styrelsen att årsavgiften lämnas oförändrad.

Under räkenskapsåret har fem (5) överlåtelse av bostadsrätter genomförts baserat på kontraktsdatum (föregående år åtta (8)).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 187	4 232	3 930	3 551	3 784
Resultat efter finansiella poster	-139	867	946	302	1 004
Soliditet %	28	28	25	22	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	78	76	72	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	926	861	778	849
Energikostnad kr/kvm	233	202	192	186	169
Sparande kr/kvm	292	300	323	296	368
Skuldsättning kr/kvm	4 036	4 162	4 287	4 413	4 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 493	4 633	4 773	4 913	5 065
Räntekänslighet %	4,9	5,0	5,5	6,3	6,0

Kommentar till nyckeltalen

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, men med lägre resultat än föregående år, främst till följd av ökade kostnader för reparationer, underhåll och drift. Sparandet har därför minskat jämfört med tidigare år. Samtidigt har föreningens skuldsättning fortsatt att minska och soliditeten har stärkts över tid, vilket visar på en långsiktigt stabil ekonomi. Årsavgiften per kvadratmeter har varit oförändrad jämfört med föregående år.

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.

Uppllysning vid förlust:

I resultatet -139 tkr ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens ekonomi är fortsatt stabilt och styrelsen kommer att justera årsavgifterna för att täcka kommande kostnadsökningar i form av reparationer, underhåll och ränteökningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 230 901	1 788 420	3 036 724	867 305
Disposition enligt stämmobeslut			867 305	-867 305
Reservering till underhållsfond enligt stämmobeslut		860 390	-860 390	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut		-34 485	34 485	
Årets resultat				-138 856
Vid årets slut	1 230 901	2 614 325	3 078 124	-138 856

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr:

Balanserat resultat	3 078 124
Årets resultat	-138 856
Summa	2 939 268

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 006 825
Att balansera i ny räkning i kr	3 085 703

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 187 304	4 231 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-20 216	18 346
Summa rörelseintäkter		4 167 089	4 249 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 105 634	-1 918 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 826	-409 572
Personalkostnader	Not 6	-210 339	-203 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
Summa rörelsekostnader		-3 895 326	-2 825 960
Rörelseresultat		271 763	1 424 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 651	56 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-443 269	-613 324
Summa finansiella poster		-410 618	-556 725
Resultat efter finansiella poster		-138 856	867 305
Årets resultat		-138 856	867 305

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 497 871	20 775 902
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	185 963	201 460
Summa materiella anläggningstillgångar		20 683 834	20 977 362
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		21 062 528	21 356 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	33 731
Övriga fordringar	Not 13	245 622	242 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	157 135	214 155
Summa kortfristiga fordringar		402 757	490 657
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	1 750 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 109 383	817 335
Summa kassa och bank		1 109 383	817 335
Summa omsättningstillgångar		3 012 140	3 057 992
Summa tillgångar		24 074 668	24 414 048

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 230 901	1 230 901	
Fond för yttre underhåll	2 614 325	1 788 420	
Summa bundet eget kapital	3 845 226	3 019 321	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 078 124	3 036 724	
Årets resultat	-138 856	867 305	
Summa fritt eget kapital	2 939 268	3 904 029	
Summa eget kapital	6 784 494	6 923 350	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 000 000	3 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	289 750	289 750
Summa långfristiga skulder		3 289 750	3 289 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 059 750	13 559 750
Leverantörsskulder		373 699	141 939
Skatteskulder	Not 19	13 889	10 713
Övriga skulder	Not 20	17 807	5 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	535 278	482 866
Summa kortfristiga skulder		14 000 424	14 200 948
Summa eget kapital och skulder		24 074 668	24 414 048



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	271 763	1 424 030
Avskrivningar	293 528	293 528
	565 290	1 717 558
Erhållen ränta	29 666	52 800
Erlagd ränta	-445 208	-636 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 748	1 134 308
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	90 885	-61 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	301 415	-83 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	542 048	989 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	42 048	489 125
Likvida medel vid årets början	2 567 335	2 078 210
Likvida medel vid årets slut	2 609 383	2 567 335

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. Räkna 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 309 888	3 309 888
Hyror, lokaler	656 088	649 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-126
Rabatter	0	-5 433
Övriga ersättningar	24 017	39 714
Fakturerade kostnader	197 318	237 634
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Summa nettoomsättning	4 187 304	4 231 645

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	-20 216	18 346
Summa övriga rörelseintäkter	-20 216	18 346

*Posten avser kreditering av en kundfaktura hänförlig till föregående räkenskapsår. Fakturan har under 2025 varit föremål för tvist och styrelsen har beslutat att kreditera fordran.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-169 325	-34 485
Reparationer	-192 508	-146 504
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 064	-140 260
Försäkringspremier	-113 902	-107 193
Kabel- och digital-TV	-145 369	-143 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-614	0
Serviceavtal	-35 990	-83 751
Obligatoriska besiktningar	-116 099	-3 941
Snö- och halkbekämpning	-25 290	-79 543
Förbrukningsinventarier	-13 805	-6 427
Fordons- och maskinkostnader	-9 600	0
Vatten	-267 166	-204 865
Fastighetsel	-152 266	-141 498
Uppvärmning	-507 613	-456 008
Sophantering och återvinning	-153 797	-167 513
Förvaltningsarvode drift	-210 726	-202 984
Summa driftskostnader	-2 268 134	-1 918 873

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 912	-75 011
Lokalkostnader	0	-1 270
IT-kostnader	-1 052	-1 399
Arvode, yrkesrevisorer	-26 157	-23 814
Övriga försäljningskostnader	-118 462	-243 671
Övriga förvaltningskostnader	-23 375	-14 884
Kreditupplysningar	-1 568	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 582	-17 477
Representation	-3 145	-2 173
Kontorsmateriel	-23	-6 384
Telefon och porto	-1 237	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Bankkostnader	-4 514	-4 549
Övriga externa kostnader	-6 599	-11 240
Summa övriga externa kostnader	-285 826	-409 572

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-117 900	-114 850
Sammanträdesarvoden	-58 500	-57 050
Övriga personalkostnader	-1 782	-750
Sociala kostnader	-32 157	-31 337
Summa personalkostnader	-210 339	-203 987

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-303 156	-278 031
Avskrivning Installationer	-15 497	-15 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-318 653	-293 528

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 144	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-6 465	51 568
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	120	152
Övriga ränteintäkter	2 851	4 879
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 651	56 599

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 210	-613 324
Övriga räntekostnader	-59	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-443 269	-613 324

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-10 542 999	-10 264 968
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	-10 635 662	-10 357 632

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 913 693** **-10 635 662****Restvärde enligt plan vid årets slut****20 497 871** **20 775 902****Varav**

Byggnader	16 958 871	17 236 902
Mark	3 539 000	3 539 000

Taxeringsvärden

Bostäder	91 000 000	98 000 000
Lokaler	6 614 000	5 713 000

Totalt taxeringsvärde**97 614 000** **103 713 000***varav byggnader*

51 796 000 48 992 000

varav mark

45 818 000 54 721 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 383	72 383
Installationer	387 423	387 423
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	-201 460	-170 467
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-273 843	-242 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	185 963	216 956
Varav		
Installationer	185 963	216 956

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 194	375 194
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 194	375 194

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	245 622	242 771
Summa övriga fordringar	245 622	242 771

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 450	6 465
Förutbetalda försäkringspremier	38 580	36 742
Förutbetalda driftkostnader	0	29 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 301
Förutbetald renhållning	0	8 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	36 387
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 890	117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 216	76 511
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 135	214 155

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	1 500 000	1 750 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	1 750 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 109 383	817 335
Summa kassa och bank	1 109 383	817 335

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 059 750	16 559 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 059 750	-13 559 750
Långfristig skuld vid årets slut	3 000 000	3 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2025-02-25	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,75%	2026-03-28	3 033 250,00	0,00	250 000,00	2 783 250,00
SWEDBANK	2,75%	2026-03-28	3 326 500,00	0,00	250 000,00	3 076 500,00
SWEDBANK	2,57%	2026-05-28	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	2,58%	2026-05-28	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			16 559 750,00	0,00	500 000,00	16 059 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa lån som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 13 059 750 kr som kortfristig skuld och 3 000 000 kr som långfristig skuld.

Föreningens lånefinansiering är emellertid långsiktig och avsikten är att vid förfalldagar omförhandla eller omsätta lånen i sedvanlig ordning.

Av föreningens skulder till kreditinstitut förfaller 13 559 750 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	289 750	289 750
Mottagna depositioner	289 750	289 750

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	13 889	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	140 260
Debiterad preliminärskatt	0	-129 547
Summa skatteskulder	13 889	10 713

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	17 807	5 679
Summa övriga skulder	17 807	5 679

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 172	21 090
Upplupna räntekostnader	21 297	23 236
Upplupna driftskostnader	0	17 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 771	7 469
Upplupna elkostnader	6 345	17 558
Upplupna värmekostnader	71 143	73 151
Upplupna kostnader för renhållning	4 223	0
Upplupna styrelsearvoden	67 672	67 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	893
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 105	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 549	254 421
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 278	482 866

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Se förvaltningsberättelsen avseende väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-29

Uppsala datum enligt elektronisk underskrift

Yvonne Flambe

Mikael Propst

Yvonne Lindström

Niklas Ljungberg

Inger Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt datum i revisionsberättelsen

Niklas Feiff
Feiff Revision
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576865802

Dokument

Årsredovisning Arbetsversion justeringar efter revision
2026-04-29
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-30 07:29:39 CEST (+0200) av Samira
Elmesiö (SE)
Färdigställt 2026-05-04 15:10:21 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesiö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Yvonne Flambe (YF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE FLAMBE"
Signerade 2026-04-30 14:31:35 CEST (+0200)

Inger Söderberg (IS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV
INGER MARGARETA SÖDERBERG"
Signerade 2026-04-30 08:07:45 CEST (+0200)

Niklas Feiff (NF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS FEIFF"
Signerade 2026-05-04 15:10:21 CEST (+0200)

Mikael Propst (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
MIKAEL PROPST"
Signerade 2026-05-04 14:38:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576865802

Niklas Ljungberg (NL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS LJUNGBERG"
Signerade 2026-05-04 09:52:34 CEST (+0200)

Yvonne Lindström (YL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Yvonne Lindström"
Signerade 2026-04-30 08:35:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jernbron, org.nr 716401-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jernbron för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jernbron för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ID: 19830228xxxx
IP: 217.13.xxx.xxx

2026-05-04 13:09:15 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019df31b-613c-79bf-a0ed-fcf8f27f1456

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.

Bilaga – Styrelsens ord

Styrelsen vill härmed ge en övergripande bild av året som gått samt blicka framåt mot kommande verksamhetsår.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025. Under året har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda sammanträden. Information till medlemmarna finns löpande tillgänglig via föreningens hemsida.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att säkerställa en stabil och långsiktig förvaltning av föreningen. Avtalet med Riksbyggen avseende den tekniska förvaltningen har utvärderats och beslut har fattats om en förlängning i ytterligare ett år. Frågan om införande av gemensam el har också utretts, men styrelsen har valt att avvakta med hänsyn till rådande osäkerheter kring framtida avgifter.

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som uppdateras vid behov. Under året har flera åtgärder genomförts för att säkerställa fastighetens skick och funktion, och ytterligare insatser planeras kommande år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att prioritera åtgärder som bidrar till en trygg och väl fungerande boendemiljö.

Föreningens ekonomi är stabil. Under året har styrelsen haft särskilt fokus på att hantera förändringar i ränteläget och att optimera föreningens finansiering. Genom en aktiv förvaltning av både lån och likvida medel skapas förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi. Budgeten för 2026 har upprättats med hänsyn till förväntade kostnadsökningar, och styrelsens bedömning är att någon avgiftshöjning inte är nödvändig inför det kommande året.

Styrelsen följer även utvecklingen av kostnader för exempelvis energi, vatten och andra driftposter, och arbetar löpande med att anpassa föreningens planering utifrån dessa förutsättningar.

Utöver det löpande arbetet har styrelsen fortsatt att utveckla sin kompetens genom deltagande i seminarier och utbildningar inom relevanta områden. Samarbete och erfarenhetsutbyte med närliggande föreningar har också varit en del av årets arbete.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka föreningens medlemmar för ett gott samarbete och ett visat engagemang under året.

Styrelsen

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

