

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Järnlodet 12 i Stockholm får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Medlemmar

Föreningen består av 22 st medlemmar. Två lägenhetsöverlåtelser har skett under 2025.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järnlodet 12, med adress Sibyllegatan 21, 114 42 Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten består idag av 15 st bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet om 1 r o k samt 2 st lokaler som är uthyrda. Fastighetens totala yta uppgår till 1 554 m², fördelat på lägenhetsyta 1 301 m² och lokalyta 253 m². Tomtarealen uppgår till 488 m².

Föreningens underhållsplan följs regelbundet upp av styrelsen och fastighetsförvaltaren för att hålla den aktuell. För fastigheten gäller stadsplan 7529 fastställd 1976-03-25.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 valdes en ny styrelse bestående av fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Styrelsens sammansättning framgår av underskrifterna nedan.

Firmatecknare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB har tom 2025-12-31 varit föreningens ekonomiska förvaltare. Från 1 januari 2026 har den ekonomiska förvaltningen tagits över av Nabo.

Revisorer

Åke Grönlund

Claes Bergmark (suppleant)

Vid årsstämma 2025 valdes Åke Grönlund till revisor och Claes Bergmark till revisorssuppleant. Då Åke Grönlund avsade sig uppdraget den 2 juni 2026 inträder Claes Bergmark som ordinarie revisor.

Valberedning

Ola Lundin

Claes Bergmark (sammankallande)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2025.

Före stämman höll dåvarande styrelse 6 protokollförda möten under verksamhetsåret. Efter stämman har den nya styrelsen hållit 6 protokollförda möten.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 20 % fr o m 2023-07-01, dessförinnan har avgifterna varit oförändrade sedan 2015-07-01 då de sänktes med 9,55 %. I årsavgifterna ingår följande kostnader: uppvärmning med fjärrvärme, vatten, sophämtning, bredband samt tillgång till tvättstuga.

Hyresgäster

Föreningen har under 2025 omförhandlat hyran med en av de två lokalhyresgästerna. Den nya hyran är bättre anpassad till marknadshyran i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens har under 2025 gjort en samlad översyn av föreningens externa förvaltning. Översynen omfattade tre områden:

- ekonomisk förvaltning
- fastighetsförvaltning

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

• fastighetsskötsel

Inom respektive område har styrelsen analyserat nuläget och genomfört en upphandling. I december 2025 beslutade styrelsen att teckna avtal med Nabo för samtliga tre områden. Övergången har skett i två steg: ekonomisk förvaltning den 1 januari 2026 och fastighetsförvaltning samt fastighetsskötsel den 1 mars 2026. Det nya upplägget innebär en kostnadsbesparing jämfört med den tidigare lösningen med separat ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning, samtidigt som samordningen mellan områdena förbättras genom en samlad leverantör.

Under 2025 sågs föreningens upplåning över och del av lånen lades om till fasträntelån med olika löptider, se tabell nedan. Amortering sker med 100 000 kronor per år.

I december 2025 beställde styrelsen byte av en sektion av en avloppsstam i gathuset. Arbetet utfördes i januari 2026. Under året har fortsatta garantiarbeten utförts på fönster mot gatan, detta belastar inte föreningen.

Löner och arvoden

Arvodet om 40 000 kronor har inte utbetalats under 2025 men belastar räkenskapsåret 2025.

Ekonomisk ställning och resultat

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 77 072 000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 25 922 000 kronor. Det totala taxeringsvärdet är fördelat på lokaldel 6 472 000 kronor och bostadsdel 70 600 000 kronor. Fastighetsskatt erläggs med 1 724 kronor per lägenhet för 2025 (1 630 kronor per lägenhet för 2024).

På byggnadens lokaldel erläggs fastighetsskatt med 1%.

Fastigheten är, sedan 1 december 2013, fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med samtidig allframtidsbrandförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Räkenskapsåret 2025 redovisar ett resultat efter finansiella poster om 291 750 kronor, jämfört med -176 931 kronor föregående år. Det positiva resultatet beror huvudsakligen på momsåterbetalning pga ändrade regler.

Med stöd av Högsta förvaltningsdomstolens domar den 24 juni 2025 i mål 7071-24, 7072-24 och 7273-24 rättade föreningen under 2025 momsdeklarationerna för de fem föregående räkenskapsåren. Domarna klargör att en bostadsrättsförening med blandad verksamhet har rätt att fördela avdragsgill ingående moms på gemensamma kostnader enligt den omsättningsbaserade metoden i mervärdesskattedirektivet (artikel 174) i stället för den ytbaserade fördelning som tidigare tillämpats. Rättelsen medförde en återbetalning om 333 788 kronor, och för kommande år innebär den nya beräkningsgrunden cirka 60 - 70 000 kronor per år i lägre kostnader.

Avsättning till yttre reparationsfonden har, i enlighet med föreningens stadgar, skett med 29 900 kronor.

Avskrivningarna på byggnaden uppgick till 325 056 kronor.

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,25%	3 000 000	3 000 000	3 månader rörlig
Swedbank	2,48%	4 000 000	4 000 000	2028-10-25
Swedbank	2,79%	1 675 000	1 775 000	2029-10-25
Swedbank	2,48%	2 000 000	2 000 000	2028-10-25
Swedbank	2,79%	2 000 000	2 000 000	2029-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		12 675 000	12 775 000	

Amortering sker från 2022 med en årstakt om 100 000 kronor.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Viktiga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har den 28 april 2026 mottagit besked från en av de två lokalhyresevärderna att de avser säga upp sitt hyreskontrakt per den 1 juli 2026 pga förändringar i deras verksamhet. Hyresperioden upphör därmed 31 mars 2027. Styrelsen bedömer att det finns goda förutsättningar för att inom denna tid hitta en hyresgäst som ersätter hyresbortfallet, särskilt med tanke på lokalens läge och nuvarande prissättning. Styrelsen har satt igång processen att hitta en lämplig hyresgäst.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

En medlem har riktat ett krav, ca 5 tkr, mot föreningen genom ombud. Styrelsen har inhämtat ett utlåtande från fastighetsförvaltarens fastighetsjurist och avser följa den rekommendation som erhållits.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 550	1 525	1 428	1 309	1 258
Res. efter finansiella poster	292	-177	-616	-241	-145
Res. i % av nettoomsättningen	19	-12	-43	-18	-12
Balansomslutning	31 742	31 521	31 774	32 498	32 558
Soliditet (%)	58	58	58	58	59
Kassalikviditet (%)	48	9	15	22	18
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	588	539	490	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40	49	48	48	50
Skuldsättning (kr/kvm)	8 156	8 060	8 123	8 186	8 202
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 926	10 004	10 082	10 161	10 180
Sparande (kr/kvm)	514	153	-203	111	166
Räntekänslighet (%)	17	17	19	21	21
Energikostnad (kr/kvm)	260	273	255	248	224

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 277 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 554 kvadratmeter.

Totalytan i detta stycke har rättats då den tidigare år innehöll en dubberäkning på 31m2. Totalytan överensstämmer nu med uppgiften i beskrivningen av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 560 336	12 436 960	747 500	0	-10 580 993
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			29 900		-29 900
Årets vinst					291 750
Belopp vid årets utgång	15 560 336	12 436 960	777 400	0	-10 319 143

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-10 610 893
årets vinst	291 750
	-10 319 143
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-10 319 143
	-10 319 143

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 550 355	1 524 897
Övriga rörelseintäkter		<u>333 788</u>	<u>0</u>
		1 884 143	1 524 897
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-957 457	-985 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-364 588</u>	<u>-372 382</u>
		-1 322 045	-1 357 868
Rörelseresultat		562 098	167 029
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 886	5 751
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 634	16 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-294 868</u>	<u>-366 507</u>
		-270 348	-343 960
Resultat efter finansiella poster		291 750	-176 931
Årets resultat		<u>291 750</u>	<u>-176 931</u>

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	29 958 009	30 322 597
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 958 009</u>	<u>30 322 597</u>

Summa anläggningstillgångar

29 958 009

30 322 597

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		256 167	101 031
Övriga fordringar		7 706	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 792	34 365
Summa kortfristiga fordringar		<u>299 665</u>	<u>135 632</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 484 135	1 062 603
Summa kassa och bank		<u>1 484 135</u>	<u>1 062 603</u>

Summa omsättningstillgångar

1 783 800

1 198 235

SUMMA TILLGÅNGAR**31 741 809****31 520 832**

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	15 560 336	15 560 336
Upplåtelseavgifter	12 436 960	12 436 960
Fond för yttre underhåll	777 400	747 500
Summa bundet eget kapital	28 774 696	28 744 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 580 993	-10 374 162
Avsättning till yttre reparationsfond	-29 900	-29 900
Årets resultat	291 750	-176 931
Summa fritt eget kapital	-10 319 143	-10 580 993

Summa eget kapital

18 455 553

18 163 803

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	9 575 000	0
Summa långfristiga skulder	9 575 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 100 000	12 775 000
Leverantörsskulder	77 338	71 801
Aktuell skatteskuld	6 922	5 066
Övriga skulder	63 693	39 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 303	466 095
Summa kortfristiga skulder	3 711 256	13 357 029

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 741 809

31 520 832

KASSAFLÖDESANALYS		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		562 098	167 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		364 588	372 382
Erhållen ränta m.m.		18 634	16 798
Erlagd ränta		-294 868	-366 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		650 452	189 700
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-155 136	26 882
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-8 896	-2 709
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 537	15 751
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		23 689	7 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten		515 646	237 574
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Utdelning från långfristiga värdepapper		5 886	5 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 886	5 751
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Förändring av likvida medel		421 532	143 325
Likvida medel vid årets början		1 062 603	919 278
Likvida medel vid årets slut		1 484 135	1 062 603

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inre ytskikt i byggnad	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 225 198	38 225 198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 225 198	38 225 198
Ingående avskrivningar	-7 902 601	-7 538 013
Årets avskrivningar	-364 588	-364 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 267 189	-7 902 601
Utgående redovisat värde	29 958 009	30 322 597
Redovisat värde byggnader	23 473 508	23 798 564
Redovisat värde markanläggningar	632 501	672 033
Redovisat värde mark	5 852 000	5 852 000
	29 958 009	30 322 597
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	77 072 000	77 529 000
varav byggnader:	25 922 000	21 273 000

NOTER

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	831 493	831 493
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 493	831 493
	Ingående avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	350 426	350 426
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 426	350 426
	Ingående avskrivningar	-350 426	-342 632
	Årets avskrivningar	0	-7 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 426	-350 426
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	9 575 000	0
		9 575 000	0
	Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.		
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 733 000	21 733 000
Not 7	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

En medlem har riktat ett krav, ca 5 tkr, mot föreningen genom ombud. Styrelsen har inhämtat ett utlåtande från fastighetsförvaltarens fastighetsjurist och avser följa den rekommendation som erhållits.

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utträngingar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-12

Carol Nakhlé

Nikolaj Murikoff

Ritva Grimaldi

Sawas Mironidis

Marcus Rödén

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Claes Bergmark

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.