



Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnet 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 2	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940-1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 1 212 kvm och 1 lokal om 56 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 268 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Wang	Ordförande
Jakob Strigén	Sekreterare
Fredrika Gerring	Kassör
Erica Borglund	Styrelseledamot
Per Karlsson	Styrelseledamot
Caroline Rizell	Suppleant
Maria Johnsson	Suppleant

Valberedning

Eva Molt

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen: ordförande och ledamot/två ledamöter

Revisorer

Karin Hagman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|--|
| 2019 | ● | Energideklaration - Främja effektiv energianvändning
Byte till LED belysning - I trapphuset |
| 2020 | ● | Byte tryckkärl samt reglerutrustning UC
Fiberinstallation - Fiber till alla lägenheter samt lokal |
| 2021 | ● | Byte av vattenmätare |
| 2022 | ● | OVK
Soptank, tvättning
Byte av expansionskärl till fjärrvärmecentralen |
| 2023 | ● | Stamspolning |
| 2024 | ● | Soptank, tvättning och reparation
Soptank, ny transformator |
| 2024-2025 | ● | Röklucka lagad, nytt vevhus och ny vev installerade |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|--|
| 2025 | ● | Inga andra större underhållsåtgärder är planerade för året |
|-------------|---|--|

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandkontoret
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Hissavtal	SMW Elevator AB
Kabel-tv	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC
Lås och nycklar	Södermalms Lås AB
Mobilt bredband	Telia
Nyttjanderättsavtal, fiber	Stokab/Bahnhof
Skadedjursförsäkring	Brandkontoret/Anticimex
Städavtal	Rahms Städ
Värme	Stockholm Exergi
Värmeslingor på taket, besiktning	Katarina El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen fortsätter att balansera kostnader genom olika åtgärder.

Under verksamhetsåret har styrelsen vid behov anlitat externa entreprenörer för felsökning, åtgärder och rådgivning, och har i flera fall kunnat nyttja kostnadsfria besök, vilket bidragit till att hålla nere kostnaderna.

Årsmötet 2025 genomfördes av styrelsen i egen regi utan externa kostnader.

Ett av föreningens lån har omförhandlats under året. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att tillfälligt pausa amorteringen på föreningens båda lån i syfte att stärka kassan och förbättra likviditeten.

Styrelsen identifierade behov av förbättrade administrativa rutiner avseende andrahandsuthyrningar. Rutinerna har uppdaterats och hanteringen fungerar enligt stadgarna.

Förändringar i avtal

Serviceavtal med Utetak avslutat, då det finns andra alternativ till takinspektioner.

Föreningens avtal med bredbandsleverantören Bahnhof har förlängts med fem år.

Övriga uppgifter

I värmesystemets undercentral har styrventil bytts och kurvor justerats för att UC ska avläsa och följa yttertemperatur, och avge rätt värme inomhus.

Samtidigt hittades och åtgärdades anledningen till att vissa lägenheter på en av stammarna har hört missljud från elementen. Alla UC- åtgärder har skett delvis kostnadsfritt.

Rökluckans funktion är åtgärdad, ny vev och nytt vevhus är monterade. Hela systemet godkänt vid besiktning. Fastigheten har därmed fullgott brandskydd. Styrelsen har också tagit fram arbetsdokument för SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete, egna rutinkontroller som införts för alla föreningar.

Efter uppkomna problem med skadedjur togs beslut att stänga grovsopsrummet för medlemmarnas grovsopor. Rätta fångades in, samtliga utrymmen städades och sanerades återigen. Stållist monterades för att hindra gnagare att ta sig in.

Den trasiga trappan upp till gården är lagad av murare.

Komposten på gården är pausad då den invasiva lövplattmasken kan riskera att spridas i våra rabatter genom importerade krukväxter och blomjord.

Till tvättstugan har nytt strykjärn inköpts, samt nya stödrullar i torktumlaren, ny slang och avloppsventil i stora maskinen, och injustering av denna.

Alla postboxar har märkts upp med lägenhetsnummer för att underlätta för brevbärarna att lägga post i rätt box.

En fuktskada i badrum hos medlem har hanterats.

Hyreslägenheten fick en ny spis eftersom reparation av den befintliga inte ansågs prisvärt.

Under hösten hölls en Städdag med efterföljande grillning på gården. Glöggmingel med våffelbak på terrassen anordnades av medlem och valberedning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 223 469	1 207 823	1 132 524	1 114 818
Resultat efter fin. poster	30 891	21 581	-119 392	-165 799
Soliditet (%)	56	55	55	-
Yttre fond	2 901 221	2 623 221	2 397 879	2 253 254
Taxeringsvärde	55 950 000	55 516 000	55 516 000	55 516 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	864	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	82,9	81,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 325	3 351	3 376	3 833
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 042	3 065	3 089	3 520
Sparande / kvm totalyta, kr	152	144	75	98
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	41	42	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	174	172	171
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	77	54	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	294	292	268	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,57	1,25	1,22
Räntekänslighet (%)	3,76	3,88	4,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 934 781	-	-	2 934 781
Upplåtelseavgifter	2 053 258	-	-	2 053 258
Fond, yttre underhåll	2 623 221	-	278 000	2 901 221
Balanserat resultat	-2 313 497	21 581	-278 000	-2 569 916
Årets resultat	21 581	-21 581	30 891	30 891
Eget kapital	5 319 344	0	30 891	5 350 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 291 916
Årets resultat	30 891
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 000
Totalt	-2 539 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 539 025

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 223 469	1 207 823
Summa rörelseintäkter		1 223 469	1 207 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-761 011	-761 664
Övriga externa kostnader	7	-106 117	-79 180
Personalkostnader	8	-98 135	-129 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 400	-161 400
Summa rörelsekostnader		-1 126 663	-1 131 530
RÖRELSERESULTAT		96 806	76 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 734	6 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-69 649	-61 104
Summa finansiella poster		-65 915	-54 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 891	21 581
ÅRETS RESULTAT		30 891	21 581

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	8 664 886	8 826 286
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 664 886	8 826 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 664 886	8 826 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 790	19 845
Övriga fordringar	12	765 407	579 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 905	38 457
Summa kortfristiga fordringar		823 102	637 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		118 297	121 602
Summa kassa och bank		118 297	121 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		941 399	758 997
SUMMA TILLGÅNGAR		9 606 286	9 585 284

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 988 039	4 988 039
Fond för yttre underhåll		2 901 221	2 623 221
Summa bundet eget kapital		7 889 260	7 611 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 569 916	-2 313 497
Årets resultat		30 891	21 581
Summa fritt eget kapital		-2 539 025	-2 291 916
SUMMA EGET KAPITAL		5 350 235	5 319 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 853 905	1 010 548
Summa långfristiga skulder		2 853 905	1 010 548
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 003 135	2 876 144
Leverantörsskulder		38 930	40 498
Skatteskulder		106 572	100 452
Övriga kortfristiga skulder		1 412	726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 097	237 572
Summa kortfristiga skulder		1 402 146	3 255 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 606 286	9 585 284

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 806	76 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	161 400	161 400
	258 206	237 693
Erhållen ränta	3 734	6 392
Erlagd ränta	-58 240	-61 104
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	203 700	182 981
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-384	-47 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 354	8 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 670	144 261
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 652	-29 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 652	-29 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 018	114 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	633 160	518 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	815 178	633 160

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnet 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,55 - 10,56 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	984 192	961 824

Hysesintäkter bostäder	68 244	66 693
Hysesintäkter lokaler	119 688	117 840
Bredband	43 392	43 008
Påminnelseavgift	120	300
Dröjsmålsränta	91	0
Pantsättningsavgift	2 352	5 157
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	2 450	8 604
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 223 469	1 207 823

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 488	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 824
Städning enligt avtal	47 172	45 948
Hissbesiktning	1 570	1 519
Brandskydd	12 550	23 416
Gårdkostnader	3 473	2 032
Gemensamma utrymmen	1 015	116
Snöröjning/sandning	2 438	0
Serviceavtal	1 500	6 360
Förbrukningsmaterial	3 198	3 316
Summa	74 404	89 531

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	1 500	0
Tvättstuga	15 415	6 188
Sophantering/återvinning	3 422	29 062
Dörrar och lås/porttele	8 030	5 143
VVS	20 232	47 488
Elinstallationer	5 038	5 503
Hissar	1 338	5 022
Tak	0	9 361
Mark/gård/utemiljö	13 125	0
Vattenskada	50 591	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 750	23 835
Summa	121 441	131 602

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 010	51 993
Uppvärmning	229 852	220 223
Vatten	94 618	98 237
Sophämtning/renhållning	29 105	26 903
Grovsopor	7 778	2 933
Summa	409 363	400 289

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 404	37 736
Kabel-TV	9 900	7 311
Bredband	64 727	44 394
Fastighetsskatt	55 772	50 800
Summa	155 803	140 241

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 845
Tele- och datakommunikation	2 577	3 436
Inkassokostnader	512	0
Styrelseomkostnader	3 900	2 416
Fritids och trivselkostnader	2 143	1 640
Föreningskostnader	1 078	4 597
Förvaltningsarvode enl avtal	48 179	46 439
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	5 586	7 740
Korttidsinventarier	9 366	0
Administration	4 394	5 049
Konsultkostnader	16 500	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	106 117	79 180

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Lön	0	28 650
Arbetsgivaravgifter	18 135	20 636
Summa	98 135	129 286

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	69 436	61 104
Dröjsmålsränta	56	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	157	0
Summa	69 649	61 104

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 145 858	12 145 858
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 145 858	12 145 858
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 319 572	-3 158 172
Årets avskrivning	-161 400	-161 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 480 972	-3 319 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 664 886	8 826 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 355 178</i>	<i>1 355 178</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 950 000	18 516 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	37 000 000
Summa	55 950 000	55 516 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 152	185 152
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 152	185 152
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-185 152	-185 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-185 152	-185 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 526	67 535
Transaktionskonto	139 276	138 687
Borgo räntekonto	557 606	372 871
Summa	765 407	579 093

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 652	5 642
Förutbet försäkr premier	32 755	18 854
Förutbet kabel-TV	2 498	2 475
Förutbet bredband	0	11 486
Summa	41 905	38 457

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,80 %	2 876 144	2 876 144
Handelsbanken	2026-03-30	3,59 %	980 896	1 010 548
Summa			3 857 040	3 886 692
Varav kortfristig del			1 003 135	2 876 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 745 845 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförskottsdatum inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	203	214
Uppl kostn el	3 889	5 683
Uppl kostnad Värme	28 989	29 143
Uppl kostn räntor	13 422	2 013
Uppl kostn vatten	15 807	14 452
Uppl kostnad Sophämtning	4 988	3 954
Uppl kostnad arvoden	62 000	62 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	103 947	101 261
Summa	252 097	237 572

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

15 215 100

2024-12-31

15 215 100

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med övergången till det nya obligatoriska bokföringsregelverket K3 har påbörjats, efter att avtal tecknats mellan föreningen och SBC. I avtalet ingår att SBC upprättar en kostnadsfri komponentplan. Föreningen bidrar med fastighetsinformation samt fortsätter att ta fram en hållbar underhållsplan för att säkerställa en rättvisande komponentindelning. Räkenskapsåret 2026 kommer att redovisas enligt K3, med ikraftträdande från 1 januari 2027. Inrapporterade kalla element hos medlemmar åtgärdades. För att föreningens kostnader och intäkter för bredband ska balanseras beslutade styrelsen att höja fiberavgiften till 145 kr/månad från och med februari 2026. Hyran för föreningens hyresrätt höjs med 5 % från och med mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

Stockholm 2026-04-21

Ort och datum

Anneli Wang

Anneli Wang
Ordförande

Erica Borglund

Erica Borglund
Styrelseledamot

Fredrika Gerring

Fredrika Gerring
Kassör

Jakob Strigén

Jakob Strigén
Sekreterare

Per Karlsson

Per Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

Karin Hagman

Karin Hagman
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Karin Hagman, är vald internrevisor i Bostadsrättsföreningen Järnet 2. För räkenskapsåret 2025-01-01 tom 2025-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisningen. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bryssel den 23 mars 2026



Karin Hagman