

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 39 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 469,9 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och Tre fraktioner mindre elapparater, metall och deponi (ej farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden har omförhandlats per 2025-01-01 och gäller till om med 2034-12-31, detta har lett till att tomträttsavgälden stigit med ca. 1,1 mkr per år.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Henrik Egeman	ordförande
Tobias Nilsson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Elisabeth Hall	vice sekreterare
Daniel Persson	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening samt av extern firmatecknare

i förening med ordinarie ledamot.

Valberedningen har bestått av Jonas Holm (sammankallande), Maritha Arlestrand och Jan Karlén.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson WeAudit Sweden AB samt föreningsmedlem Maria Hågelid (ordinaire, intern revisor).

Styrelsen biträdde i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lars Johansson. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör	Avtalstyp
Vänerförvaltning AB	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Råum's Maskin	Fastighetsskötsel
Assemblin VS AB	Fastighetsskötsel/VVS
NPI Service AB	Fastighetsskötsel/Ventilation
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten/avlopp
Tele2	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Certego	Batteribackup porttelefoner
CG Kull	Årskontroll brandsläckare
Securitas	Störning/upplåsning/parkering
Västsvenska gym	Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd	År
Badrum samt stambyte	2002/2010
Fönsterbyte	2004/2005
Värmesystem	2007
Tvättstugor	2007/2016
Dagvattensystem	2013/2014
Skalskydd (Låst 24 tim)	2014
Skärmtak och belysning entréer	2016
Byte av alla ljuskällor till LED	2017
Målning av trapphus	2018
Takrenovering	2019
Målning i källare, barnvagns- och cykelrum	2020
Säkerhetsdörrar	2021
Elbilsaddare	2021
Lekplats	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Under verksamhetsåret har flera viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts i fastigheten och dess närområde. En ny lekpark har uppförts, vilket bidrar till en förbättrad utemiljö och ökad trivsel för de boende, särskilt för barnfamiljer. Total kostnad ca. 1 244 000 kr.

Vidare har service utförts på samtliga takfläktar i syfte att säkerställa god funktion och upprätthålla en tillfredsställande ventilation i fastigheten. Under året har även lagning av balkongplattor genomförts, vilket utgör en viktig åtgärd för att säkerställa både säkerhet och långsiktig hållbarhet. Reparationen av balkongplattorna uppgick till en kostnad om ca. 364 000 kr.

Därtill har en spolning av samtliga köksavlopp utförts som en förebyggande åtgärd för att minska risken för stopp och säkerställa ett välfungerande avloppssystem.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 (14) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var alla 11 köp. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 248 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,4% år 2025, genomsnittlig årsavgift är ca. 605 per m2. För 2026 finns ingen avgiftsjustering planerad.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad i november 2023. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell. Eftersom föreningen behöver övergå tvingande till k3-regelverket 2026 har styrelsen fattat beslut om att ingen avsättning till yttre fond föreslås för det kommande året. Detta på grund av att fondsaldot bedöms som tillräckligt i det nya redovisningsregelverket som kommer innebära att underhåll/investeringar istället i väldigt stor grad ska tillgångsföras och inte kostnadsföras som vi har haft det nu

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 649	9 175	8 665	8 662
Resultat efter finansiella poster	-532	1 730	1 480	899
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	604,6	587,0	553,8	553,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	91,3	91,5	92,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	525,6	539,7	553,7	740,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	526,7	540,8	554,8	742,1
Räntekänslighet (%)	0,9	0,9	1,0	1,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	174,9	200,1	182,6	190,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186,5	170,8	159,1	164,9
Balansomslutning	19 772	20 668	19 025	20 166
Soliditet (%)	52,0	52,3	47,7	37,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	967 465	6 011 989	2 097 614	1 730 354	10 807 422
Disposition av föregående års resultat			1 730 354	-1 730 354	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 800 000	-1 800 000		0
Årets resultat				-532 094	-532 094
Eget kapital 2025-12-31	967 465	7 811 989	2 027 968	-532 094	10 275 328

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	2 027 967
Årets resultat	-532 094
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 495 873

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-1 607 771

att i ny räkning överföres

3 103 644

Att balansera i ny räkning

1 495 873

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 648 801	9 174 873
Övriga rörelseintäkter	3	87 916	156 780
Summa rörelseintäkter		9 736 717	9 331 653
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 173 436	-5 351 680
Övriga externa kostnader	5	-527 423	-474 622
Personalkostnader och arvoden	6	-448 854	-494 395
Avskrivningar	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-990 944	-990 944
Summa rörelsekostnader		-10 140 657	-7 311 641
Resultat före finansiella poster		-403 940	2 020 012
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 907	39 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 061	-328 996
Summa finansiella poster		-128 154	-289 658
Resultat efter finansiella poster		-532 094	1 730 354
Årets resultat		-532 094	1 730 354

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	12 070 994	13 061 938
Summa materiella anläggningstillgångar		12 070 994	13 061 938
Summa anläggningstillgångar		12 070 994	13 061 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 241	1 146
Övriga kortfristiga fordringar		16 745	117 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	332 930	676 247
Summa kortfristiga fordringar		356 916	794 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		6 433	6 433
Bank		7 337 729	6 804 454
Summa kassa och bank		7 344 162	6 810 887
Summa omsättningstillgångar		7 701 078	7 605 575
SUMMA TILLGÅNGAR		19 772 072	20 667 513

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		967 465	967 465
Fond för yttre underhåll		7 811 989	6 011 989
Summa bundet eget kapital		8 779 454	6 979 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 027 967	2 097 614
Årets resultat		-532 094	1 730 354
Summa fritt eget kapital		1 495 873	3 827 968
Summa eget kapital		10 275 327	10 807 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 601 120	7 804 240
Leverantörsskulder		580 176	693 158
Skatteskulder		0	11 374
Övriga kortfristiga skulder	16	17 937	21 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 297 512	1 330 185
Summa kortfristiga skulder		9 496 745	9 860 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 772 072	20 667 513

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-532 094

1 730 354

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

990 944

990 944

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

458 850

2 721 298

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-6 095

-1 146

Förändring av kortfristiga fordringar

432 493

-394 733

Förändring av leverantörsskulder

-112 982

36 389

Förändring av kortfristiga skulder

-35 871

81 316

Kassaflöde från den löpande verksamheten

736 395

2 443 124

Finansieringsverksamheten

Amortering

-203 120

-203 120

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-203 120

-203 120

Årets kassaflöde

533 275

2 240 004

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 810 887

4 570 883

Likvida medel vid årets slut

7 344 162

6 810 887

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 725 718	8 471 578
Hyror lägenheter & lokale	486 763	399 045
Bredband	436 320	304 250
Summa	9 648 801	9 174 873

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering och elavräkning	24 457	29 092
Övriga intäkter	63 414	127 671
Öresutjämning	45	17
Summa	87 916	156 780

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	539 439	533 598
Snöröjning & sandning	97 912	360 806
Reparation och underhåll	2 070 282	173 153
Värme	1 742 846	1 638 882
El	253 809	226 624
Vatten och avlopp	699 824	604 016
Renhållning	215 492	224 887
Kabel-TV	449 804	445 902
Tomträttsavgäld	1 420 144	295 936
Fastighetsavgift	361 206	341 850
Fastighetsförsäkring	129 393	120 124
Trädgårdskostnader och växter	52 110	239 099
Förbrukningsinventarier och material	44 657	8 761
Övrigt	96 518	138 042
Summa	8 173 436	5 351 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bevakning	19 203	30 800
Telefoni	74 966	36 917
Revisionsarvode (extern)	28 909	22 500
Förvaltningskostnader	287 576	278 040
Konsultkostnader	18 750	0
Övriga föreningskostnader	98 019	106 365
Summa	527 423	474 622

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode inkl. valberedning	129 000	117 200
Löner anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga	267 178	280 623
Fora	0	21
Sociala avgifter	52 676	96 551
Summa	448 854	494 395

Not 7 Badrum

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 889 771	-6 530 345
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 249 197	-6 889 771
Utgående redovisat värde	5 750 803	6 110 229

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Byggnader

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 011 463	-9 907 246
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 115 680	-10 011 463
Utgående redovisat värde	1 667 473	1 771 690
Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.		
Byggnader	134 473 000	113 595 000
Mark byggnader	50 278 000	47 338 000
Summa	184 751 000	160 933 000
Lokaler	473 000	595 000
Mark lokaler	278 000	338 000
Summa	751 000	933 000

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

Not 9 Fönsterbyte

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 388 930	-3 214 858
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 563 002	-3 388 930
Utgående redovisat värde	2 436 998	2 611 070

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 10 Markanläggning

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 080 989	-2 822 229
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 339 749	-3 080 989
Utgående redovisat värde	1 835 448	2 094 208

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 11 Porttelefon

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-514 068	-471 229
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-556 907	-514 068
Utgående redovisat värde	299 868	342 707

Avskrivningstid 2013-2028.

Not 12 Sophus

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-423 740	-397 490
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-449 990	-423 740
Utgående redovisat värde	80 404	106 654

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 13 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	126 900	126 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 900	126 900
Ingående avskrivningar	-101 520	-76 140
Årets avskrivningar	-25 380	-25 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 900	-101 520
Utgående redovisat värde	0	25 380

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	133 132	129 393
Tomträttsavgäld	0	355 036
Bevakning	0	2 655
Kabel-TV	112 481	110 981
Ekonomisk förvaltning	75 319	73 019
Upplupna ränteintäkter	6 835	0
Övrigt	5 163	5 163
Summa	332 930	676 247

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Länsförsäkringar	3,04	2026-02-28	97 360	2 351 656
Stadshypotek	2,70	2026-03-02	45 760	2 389 664
Stadshypotek	2,85	2026-03-10	60 000	2 859 800
Totalt			203 120	7 601 120
Avgår kortfristig del				-7 601 120
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 586 000 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Källskatt december	9 525	9 302
Lagstadgade sociala avgifter	4 412	7 832
Summa	17 937	21 134

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 810	20 455
Förskottsbetalda avgifter/hyror	845 682	833 879
Assemblin	0	59 133
El	25 668	28 720
Fjärrvärme	236 577	228 148
Renhållning	18 150	18 699
Skatt	30 569	29 260
Arvoden	91 200	74 600
Lön och ersättningar	5 000	10 350
Sociala kostnader	28 656	24 300
Övrigt	1 200	2 640
Summa	1 297 512	1 330 184

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Summa	20 700 000	20 700 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Henrik Egeman
Ordförande

Thomas Andersson
Ledamot

Anna Holm
Ledamot

Lena Alfredsson
Ledamot

Elisabeth Hall
Ledamot

Tobias Nilsson
Ledamot

Daniel Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Maria Hågelid
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1496917 byte)
SHA-512: 7a5d74488672ee3a7452ab8af8b6318081b91
cc61868f6a0c13fdbfd3340aed3d00973aefad00aab3cf
35447f22bfce0cd34d32bc85f8d03656990884b9ddd3

Underskrifter

2026-04-21 08:39:38 (CET)



Anna Marie-Louise Holm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 16:07:42 (CET)



Daniel Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 08:24:37 (CET)



Henrik Egeman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 10:02:15 (CET)



Ingrid Elisabet Hall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 09:51:55 (CET)



Lena Alfredsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 10:08:42 (CET)



Marcus Tobias Sebastian Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 10:50:54 (CET)



Thomas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 06:12:09 (CET)



Maria Hågelid

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 13:04:02 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

47dfaf92f246898cfa5d61e5b92db35c97a8e6217cf7cab6bcc25b237389db3628ed7383bc593a17cab88bd33274e19115a9ec2f4eb55b75e1d22e7bf891bf05

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad,
org.nr: 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska signatur

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

.....
Maria Hågelid
Av föreningen vald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 31041b36-8a70-4a12-be00-26081318c81b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 K2 med föreningsrevisor via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-23**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-23

Maria Hågelid

helga66@outlook.com



BankID returnerade
personnamnet "MARIA HÅGELID"

Signerat: 2026-04-23

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.