

# Årsredovisning 2020

BRF JÄRNLUNDEN

716417-9363



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JÄRNLUNDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



## 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 kommer 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.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1982-11-22.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten och Järnlunden 6 på adressen Borensvägen 1 i Årsta. Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 491 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nils Lundkvist	Ordförande
Martin Fuentes	Kassör
Sebastian Chaaban	Sekreterare
Susanne Strömkvist	Ledamot
Emelie Eriksson	Suppleant
Erik Söderlund	Suppleant

### REVISORER

Olle Näsling	Internrevisor
Tomas Ericson	Revisor

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda styrelsemöten, två konstituerande möten, en ordinarie stämma samt två extrastämmor.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1995	Stamreovering
2004	Fasadreovering
2008	Hissreovering
2009	Trapphusmålning
2010	Fönsterbyte
2011	Ny undercentral (varmvatten)
2013	Nya radiatorventiler samtliga element i fastigheten
2014	Porttelefon och rörelsebelysning
2014	Installation bredband
2015	Ombyggnad av lokal till lägenhet
2016	Ombyggnad/reovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner
2017	Taksäkerhetsarbete
2017	Stamspolning
2018	Trapphusmålning
2019	Balkongtvätt
2020	Stamspolning
2020	Underhåll ventilation
2020	Underhåll radiatorer och undercentral

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
EL	Stockholm Exergi AB
EL	Fortum Ellevio
Fastighetsservice	Fastighetsägarna Stockholm
Service Hiss	KONE AB
Städning av trapphus	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Tomträttsavgäld	Sth Exploateringskontoret 183
TV/Bredband	Com Hem
Jour	DRS Dygnet Runt Service

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

- Föreningen tecknar i juni 2020 nya lån om cirka 1 685 000 kr för att finansiera planerade underhåll (Se not 18) i 2020 och 2021.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Nytt avtal med Smart Förvaltning för trappstädning som träder i kraft per 2021-01-01.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

- Utökad avfallssortering med matavfall.
- Energideklaration utförd av Anticimex i november 2019.
- Pågående radonmätning som kommer att vara klar i 2021.
- Besiktning och underhållsarbete på fastighetens samtliga radiatorer och undercentral.
- Förbättringsåtgärdande arbete på fastighetens ventilation. Godkänd OVK i juni 2020.
- Föreningen kopplar upp sig mot digitala plattformen Itelligy via Stockholm Exergy för att enklare följa upp fastighetens energibalans.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 294 692	1 291 981	1 262 475	1 246 336
Resultat efter fin. poster	-604 466	28 283	-32 878	-105 340
Soliditet, %	63	81	79	78
Kassalikviditet %	132	376	341	281
Yttre fond	443 021	293 021	256 552	106 552
Taxeringsvärde	33 400 000	33 400 000	25 400 000	25 400 000
Bostadsyta, kvm	1 491	1 491	1 484	1 484
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	823	822	811	803
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 742	672	815	854
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	1,90	1,88	2,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 350 558	-	-	1 350 558
Upplåtelseavgifter	4 779 881	-	-	4 779 881
Fond, yttre underhåll	293 021	-	150 000	443 021
Balanserat resultat	-1 091 783	28 283	-150 000	-1 213 500
Årets resultat	28 283	-28 283	-604 466	-604 466
<b>Eget kapital</b>	<b>5 359 960</b>	<b>0</b>	<b>-604 466</b>	<b>4 755 494</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 213 500
Årets resultat	-604 466
<b>Totalt</b>	<b>-1 817 966</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-393 747
Balanseras i ny räkning	-1 574 219
	<b>-1 817 966</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 294 692	1 291 981
Rörelseintäkter		-3	1 938
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 294 689</b>	<b>1 293 919</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 368 103	-766 002
Övriga externa kostnader	8	-98 096	-81 581
Personalkostnader	9	-72 353	-66 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 672	-330 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 869 224</b>	<b>-1 244 490</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-574 535</b>	<b>49 429</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29 931	-21 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 931</b>	<b>-21 146</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-604 466</b>	<b>28 283</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-604 466</b>	<b>28 283</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	4 934 276	5 243 912
Maskiner och inventarier	12	162 646	183 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 096 922</b>	<b>5 427 594</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 096 922</b>	<b>5 427 594</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 199	5 006
Övriga fordringar	13	0	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 934	77 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 133</b>	<b>82 770</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 418 392	1 109 922
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 418 392</b>	<b>1 109 922</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 509 525</b>	<b>1 192 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 606 447</b>	<b>6 620 286</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 130 439	6 130 439
Fond för yttre underhåll		443 021	293 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 573 460</b>	<b>6 423 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 213 500	-1 091 783
Årets resultat		-604 466	28 283
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 817 966</b>	<b>-1 063 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 755 494</b>	<b>5 359 960</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 823 954	943 389
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 823 954</b>	<b>943 389</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		773 394	57 888
Leverantörsskulder		83 474	91 623
Skatteskulder		1 031	0
Övriga kortfristiga skulder		-3	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 103	167 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 026 999</b>	<b>316 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 606 447</b>	<b>6 620 286</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 109 922</b>	<b>919 827</b>
Resultat efter finansiella poster	-604 466	28 283
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	330 672	330 672
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-273 794</b>	<b>358 955</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 363	23 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 444	15 972
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-287 601</b>	<b>397 983</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 596 071	-207 888
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 596 071</b>	<b>-207 888</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 308 470</b>	<b>190 095</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 418 392</b>	<b>1 109 922</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Järnlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	67 200	66 500
Årsavgifter, bostäder	1 227 492	1 225 481
<b>Summa</b>	<b>1 294 692</b>	<b>1 291 981</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	49 627	26 899
Fastighetskötsel	17 446	3 400
Städning	51 260	47 563
Städning beställning	0	20 450
Trädgårdsarbete	8 664	11 515
<b>Summa</b>	<b>126 996</b>	<b>109 826</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	242 585	58 126
Temp. rep und eller projekt	3 000	0
<b>Summa</b>	<b>245 585</b>	<b>58 126</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Vattenskada och dränering	76 250	0
Underhåll radiatorer och undercentral	224 122	0
Underhåll ventilation	87 375	0
Tätning fönster och fasad	6 000	0
Övrigt	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>399 747</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	37 177	33 425
Sophämtning	17 674	15 190
Uppvärmning	247 440	251 690
Vatten	50 328	48 064
<b>Summa</b>	<b>352 619</b>	<b>348 369</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	31 500	31 500
Fastighetsförsäkringar	29 502	28 871
Fastighetsskatt	35 725	34 425
Kabel-TV	35 129	34 412
Självrisker	0	9 173
Tomträttsavgälder	111 300	111 300
<b>Summa</b>	<b>243 156</b>	<b>249 681</b>

Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m December 2025.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	46 772	45 652
Bankkostnader	2 431	4 185
Datakommunikation	0	600
Extradebitering förvaltn.	2 069	2 930
Förbrukningsmaterial	7 103	5 062
Inkasso	0	180
Kontorsmtrl trycksaker	4 380	772
Postbefordran	63	297
Reparationer inventarier	1 139	0
Revisionsarvoden	13 125	12 375
Serv.avg branschorg.	5 184	5 142
Styr.möte/stämman/städdag	4 704	1 053
Telekommunikation	1 956	1 313
Övr förvaltningskostnader	3 551	0
Övriga externa kostnader	5 619	2 022
<b>Summa</b>	<b>98 096</b>	<b>81 581</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	9 155	8 400
Sociala avgifter	15 898	15 835
Styrelsearvoden	47 300	42 000
<b>Summa</b>	<b>72 353</b>	<b>66 235</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29 931	20 993
Övriga räntekostnader	0	153
<b>Summa</b>	<b>29 931</b>	<b>21 146</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 696 742	11 696 742
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 696 742</b>	<b>11 696 742</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 452 830	-6 143 194
Årets avskrivning	-309 636	-309 636
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 762 466</b>	<b>-6 452 830</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 934 276</b>	<b>5 243 912</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
<b>Summa</b>	<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>
<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	481 384	481 384
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>481 384</b>	<b>481 384</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-297 702	-276 666
Avskrivningar	-21 036	-21 036
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-318 738</b>	<b>-297 702</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>162 646</b>	<b>183 682</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	0	269
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>269</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5 250	5 250
Försäkringspremier	22 755	21 918
Förvaltning	12 167	11 693
Kabel-TV	8 796	8 782
Räntor	0	837
Tomträtt	27 825	27 825
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 141	1 190
<b>Summa</b>	<b>79 934</b>	<b>77 495</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	1,38 %	206 058	226 834
Stadshypotek	2022-03-01	1,92 %	214 404	233 460
Stadshypotek	2021-03-30	1,21 %	441 600	447 735
Stadshypotek	2021-02-15	1,21 %	80 100	93 248
Stadshypotek	2023-06-01	1,24 %	1 481 108	
Stadshypotek	2021-03-04	1,21 %	174 078	
<b>Summa</b>			<b>2 597 348</b>	<b>1 001 277</b>
Varav kortfristig del			773 394	
Varav avser amortering inom 12 månader			113 996	

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

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3 152	2 140
Förutbetalda avgifter/hyror	107 891	107 891
Uppvärmning	33 746	33 057
Utgiftsräntor	128	799
Vatten	8 393	8 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 793	15 590
<b>Summa</b>	<b>169 103</b>	<b>167 486</b>



NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 190 800	4 190 800
<b>Summa</b>	<b>4 190 800</b>	<b>4 190 800</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Planerat underhåll 2021: 1. Dränering 2. Tätning av fönster och fasad Övrigt 2021: 1. Föreningen har tillsammans med jurist på Fastighetsägarna tagit fram nya stadgar som tar hänsyn till lagändringar som har trätt i kraft sedan de nuvarande stadgarna tillkom. 2. Föreningen tecknar nytt avtal med Nabo för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jour.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Martin Fuentes  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Nils Lundkvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sebastian Chaaban  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Susanne Strömkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Olle Näsling  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Revisor

## Verification

Transaction ID	Hyl6aBlr_-BJPpTrgSd
Document	Brf Järnlunden.pdf
Pages	18
Sent by	Erik Feldt

## Signing parties

<b>Nils Lundkvist</b>	nils.lundkvist@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Martin Fuentes</b>	martinosvaldofuentes@icloud.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Sebastian Chaaban</b>	sebastian.chaaban@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Susanne Strömkvist</b>	Susanne.stromkvist@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Olle Näsling</b>	olle.nasling@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Tomas Ericson</b>	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

### E-mail invitation sent to nils.lundkvist@hotmail.com

2021-03-30 09:59:13 CEST,

### Clicked invitation link Nils Lundkvist

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-03-30 10:00:02 CEST,IP address: 81.230.46.215

### Document viewed by Nils Lundkvist

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-03-30 10:00:03 CEST,IP address: 81.230.46.215

### Document signed by Nils Gunnar Anders Lundkvist

Birth date: 1950/05/09,2021-03-30 10:04:38 CEST,

### E-mail invitation sent to martinosvaldofuentes@icloud.com

2021-03-30 10:04:38 CEST,

### Clicked invitation link Martin Fuentes

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-30 10:13:38 CEST,IP address: 5.243.50.132

### Document viewed by Martin Fuentes

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-30 10:13:39 CEST,IP address: 5.243.50.132

### Document signed by Martin Osvaldo Fuentes

Birth date: 1990/06/19,2021-03-30 10:14:40 CEST,

### E-mail invitation sent to sebastian.chaaban@gmail.com

2021-03-30 10:14:41 CEST,

---

**Clicked invitation link Sebastian Chaaban**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-03-30 10:28:03 CEST,IP address: 46.39.97.104

---

**Document viewed by Sebastian Chaaban**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-03-30 10:28:04 CEST,IP address: 46.39.97.104

---

**Document signed by SEBASTIAN CHAABAN**

Birth date: 1984/07/05,2021-03-30 10:39:48 CEST,

---

**E-mail invitation sent to Susanne.stromkvist@hotmail.com**

2021-03-30 10:39:48 CEST,

---

**Clicked invitation link Susanne Strömkvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/58.0.3029.110 Safari/537.36 Edge/16.16299,2021-04-01 07:55:38 CEST,IP address: 62.119.138.214

---

**Document viewed by Susanne Strömkvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/58.0.3029.110 Safari/537.36 Edge/16.16299,2021-04-01 07:55:38 CEST,IP address: 62.119.138.214

---

**Document signed by SUSANNE STRÖMKVIST**

Birth date: 1966/10/16,2021-04-01 15:19:47 CEST,

---

**E-mail invitation sent to olle.nasling@gmail.com**

2021-04-01 15:19:48 CEST,

---

**Clicked invitation link Olle Näsling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-06 09:32:04 CEST,IP address: 46.39.97.141

---

**Document viewed by Olle Näsling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-06 09:32:05 CEST,IP address: 46.39.97.141

---

**Document signed by OLLE NÄSLING**

Birth date: 1956/03/13,2021-04-06 09:38:06 CEST,

---

**E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se**

2021-04-06 09:38:07 CEST,

---

**Clicked invitation link Tomas Ericson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-06 09:59:18 CEST,IP address: 85.24.131.81

---

**Document viewed by Tomas Ericson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-06 09:59:19 CEST,IP address: 85.24.131.81

---

**Document signed by TOMAS ERICSON**

Birth date: 1978/08/28,2021-04-06 15:01:15 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlunden, org.nr 716417-9363

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 på 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.

### Internrevisorn ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Järmlunden för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 och övriga valda revisorers 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.

Digitalt signerad

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

Digitalt signerad

---

Olle Näsling  
*Internrevisor*

## Verification

Transaction ID	HyixnCtru-B1eighAKSu
Document	Brf Järnlunden - Revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

## Signing parties

<b>Olle Näsling</b>	olle.nasling@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
<b>Tomas Ericson</b>	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

### E-mail invitation sent to olle.nasling@gmail.com

2021-04-06 15:03:35 CEST,

### E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-04-06 15:03:35 CEST,

### Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-06 15:04:20 CEST,IP: 85.24.131.81

### Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-06 15:04:20 CEST,IP: 85.24.131.81

### Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-04-06 15:04:47 CEST,

### Clicked invitation link Olle Näsling

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-06 17:22:51 CEST,IP: 46.39.97.141

### Document viewed by Olle Näsling

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-06 17:22:51 CEST,IP: 46.39.97.141

### Document signed by OLLE NÄSLING

Birth date: 1956/03/13,2021-04-06 17:25:32 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Till styrelsen i Brf Järnlunden

### PM efter utförd revision av räkenskapsåret 2020

Som korresponderats i Nabo-portalen har vi noterat att det finns en underhållsplan från 2019 som leder till ett genomsnittligt underhållsbehov om ca 380 tkr/år. Nuvarande avsättningsnivå till fond för yttre underhåll ligger på 150 tkr/år. Nuvarande nivå strider inte mot stadgarnas lägsta krav på avsättning, däremot rekommenderar vi att styrelsen arbetar aktivt med långsiktig planering av föreningens underhåll och hur det ska finansieras över tid. Se till att underhållsplanen hålls uppdaterad och koppla de långsiktiga ekonomiska frågorna till planen.

Digitalt signerad

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Olle Näsling  
*Internrevisor*



Salagatan 16 A • 753 30 Uppsala • [www.borev.se](http://www.borev.se)





## Verification

Transaction ID	rJ-AxkqSd-BkzCeJcHd
Document	Brf Järnlunden - PM 2020.pdf
Pages	1
Sent by	Tomas Ericson

## Signing parties

<b>Olle Näsling</b>	olle.nasling@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
<b>Tomas Ericson</b>	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Email

## Activity log

### E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-04-06 15:23:58 CEST,

### E-mail invitation sent to olle.nasling@gmail.com

2021-04-06 15:23:58 CEST,

### Clicked invitation link Tomas Ericson

Amazon CloudFront,2021-04-06 15:24:18 CEST,IP: 85.24.131.81

### Document signed by Tomas Ericson

2021-04-06 15:24:31 CEST,IP: 85.24.131.81

tomas.ericson@borev.se

### Clicked invitation link Olle Näsling

Amazon CloudFront,2021-04-06 17:14:27 CEST,IP: 46.39.97.141

### Document signed by Olle Näsling

2021-04-06 17:15:27 CEST,IP: 46.39.97.141

olle.nasling@gmail.com

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

