



Årsredovisning 2019

Brf Järnheden
Org. 702001-0521

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Box 11109, 161 11 Bromma

Mail till styrelsen: jarnheden@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Brf Järnheden bildades 1947 och registrerades hos Länsstyrelsen 1947-10-07. Föreningens ekonomiska plan är registrerad 1947-06-07.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1947 fastigheterna Masmästaren 1 och 2 samt Hammarsmedjan 2 i Bromma inom Stockholms stad.

Byggnaderna är uppförda 1945 och består av tre fristående huskroppar vilka tillsammans omfattar 109 bostadslägenheter med en total yta på 5 392,7 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen omfattar även 4 kommersiella lokaler för uthyrning, total yta 180,2 m². I föreningen finns också en hobbylokal, en bastu, ett biljardrum, ett övernattningsrum samt en föreningslokal som även fungerar som styrelserum..

Föreningen innehar 33 p-platser (kö-system) som uthyres i form av arrende.

Fastighetsförsäkring finns tecknad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen är en s.k. fullvärdesförsäkring och gäller främst brand, vatten, inbrott, ansvar m.m. för fastigheterna, men omfattar även momenten styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöskada och rättsskydd. Sanering av skadedjur inkl. fullservice-tillägg och husbocksförsäkring ingår.

Föreningens underhållsplan sträcker sig ca 5 år framåt i tiden och den uppdateras löpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Inköp ny maskin till tvättstuga	2018
Byte av enstaka lås	2018
Fällning av träd	2018
Inkommande vatten	2018
Relining Hammarsmedjan 2	2017
Källardörr Masmästaren 1	2017
Inköp av tvättmaskin	2017
Byte dosor kodlås	2017
Laddstolpar	2017
Nytt plåtförråd för utemöbler	2017
Relining Masmästaren 1	2016
Ytterdörrar källare Hammarsmedjan 2	2016
OVK-besiktning	2016
Reparationer värmesystem	2016
Hängrännor, stuprör	2016
Målning fönster, balkongdörrar	2015
Föryngring trädgård Masmästaren 1-2 bl.a. trädfällning	2015
Fasadrenovering Masmästaren 2 slutbesiktning	2015
Ventilbyte värmen Masmästaren 1	2015
Nya postboxar Stålträdsvägen 32 och 42	2015
Läckande gasrör utbytt från gatan	2014
Målning fönster, balkongdörrar	2014
Taköversyn, byte tegelpannor mm	2014
Fasadrenovering Masmästaren 2	2014
Nytt avtal med Tele2 avs bredband	2013
Försäljn lokal Stålträdsv 42	2013
Försäljn lokal Stålträdsv 13	2012
Fasadrenovering	2012
Fasadrenovering	2011
Ombyggnad av lokal	2011
Målning fönster	2008
Energideklaration	2007

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna. Genom Fastighetsägarna kan vissa rabatter erhållas t.ex. vid inköp av färg hos Måleributiken i Alvik.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 122. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 123. Under året har 10 (f å 22) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Wolf	ledamot/ordf.
Anita Wagner	ledamot
Stefan Berggren	ledamot
Marie Sundström	ledamot
Ann-Katrine Nordin	ledamot
Viktoria Frühling	suppleant
Madelaine Allberg	suppleant
Billy Bonér	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamoten Håkan Wolf och Ann-Katrine Nordin. Suppleanter i tur att avgå vid kommande föreningsstämma är suppleanten Billy Bonér

Till **revisorer** har valts:

Joakim Mattsson, BoRevision	extern revisor
Conny Karlsson	intern revisor

Till revisorssuppleanter har valts:

Jörgen Götehed	extern suppleant
Iris Sylvander	intern suppleant

Vid föreningsstämman år 2020 kommer revisorer och suppleanter att väljas för kommande ettårsperiod.

Till valberedning för en tid av ett år valdes Carl Nellbring, Leslie Kippen och Katrine Konrad.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga avtal som finns tecknade med externa parter är t.ex. fastighetsförvaltning, jouravtal VVS, snöröjning, trädgårdsskötsel, sophämtning, Internet/TV gruppavtal,

Ekonomisk förvaltning- Förvaltning i Östersund AB fr.o.m. 2017-02-01.

Markskötsel (gräsmattor och buskar) – Fragaria fr o m 2018-09-10.

Städning – En renare vardag fr o m 2019-02-01.

Teknisk förvaltning Delagott fr.o.m. 2019-06-01.

Snöröjning – HSB Mark sedan >10 år tillbaka Fjärrvärme och el – Fortum/Ellevio.

Bredbandsavtal finns med Telenors svenska dotterbolag Bredbandsbolaget AB.

Händelser under räkenskapsåret

Genomförda underhållsåtgärder under 2019:

Under året genomfördes en Brandskyddsinspektion vilket påvisade ett antal brister och möjliga förbättringar. Brister så som bortmonterade dörrstängare, avsaknad av skyltar samt brister vid brandtätning har åtgärdats. Tvättstugor och gemensamhetslokaler har försetts med seriekopplade brandvarnare och brandsläckare. Utrymmen har tömts på materiel som riskerar att påverka brandsäkerheten negativt.

Serviceavtalet gällande tvättstugor har kommit igång och under året genomfördes den första servicen på föreningens samtliga tvätt- och torkmaskiner. Mindre reparationer har genomförts på vissa maskiner.

Efter förra årets reparation av inkommande vatten möjliggjordes plats för ytterligare en parkeringsplats. Efter utfärdad bygglov har parkeringsplatsen tagits i bruk.

Över tiden har ett antal mindre underhållsåtgärder genomförts efter felanmälan till föreningens fastighetsförvaltare. Dessa sköts löpande.

Några har varit av lite större karaktär och har då bestått i underhåll av element som slutat fungera.

Under året genomförde föreningen en energikartläggning som redovisades för styrelsen under sommaren. Kartläggningen visar på ett antal åtgärder/investeringar som skulle minska föreningens energikostnader utan att väsentligt öka kostnaden för föreningens medlemmar. Åtgärder som bedöms som ekonomiskt försvarbara enligt rapporten är byte av fönster, tilläggsisolering av tak samt injustering av VVC. Vid installation av FTX-ventilation för att förbättra inomhusklimatet i lägenheterna framgick att montering av solceller på del av fastigheternas tak skulle täcka den ökade elförbrukningen.

Föreningens fastighetsförvaltare har fått i uppdrag att utarbeta en underhållsplan där resultatet från energikartläggning och översyn av tak ska ingå i analysen.

Identifierade brister rörande övernattningsrummet har till del åtgärdats och slutförts under 2020 för planerad drifttagning under första kvartalet.

Extra åtgärder för att höja den yttre miljön har bestått i trivselhöjande åtgärder såsom allmän trädgårdsskötsel samt beskärning av buskar och träd.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst vilket kan jämföras med förlusten 2018 vilket beror på höjda avgifter och lägre kostnader för reparationer och underhåll under 2019.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt amorteringar på fastighetslånen. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över intäkter och kostnader.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt

kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 161 Kkr.

Avgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 1 januari 2019. Vid budgetarbetet för 2020 beslutades om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är t.ex.: reparation av trasiga lås, reparation av element samt löpande underhåll efter felanmälan.

Genomförd åtgärd	Kkr
Energikartläggning	45
Serviceavtal tvättstugor	5,5

Efter räkenskapsåret:

Under året beställdes nya portar till samtliga kvarvarande ingångar. Monteringen var tvungen att senareläggas på grund av stor efterfrågan hos leverantör. Dessa kommer monteras under första hälften av 2020.

Gästrummet har åtgärdats och togs i drift 2020-03-01.

Planerat underhållsbehov

Planerat är att genomföra injustering av VVC samt radonmätning. Injustering av VVC är viktig för att dels minska föreningens energikostnader men också för att jämna ut värme fördelningen mellan lägenheterna och därigenom säkerställa ett gott inomhusklimat.

Styrelsen har även avsatt medel för inköp och montering av kärlskåp för att minska föreningens kostnader gällande sophantering men också för att möjliggöra insamling av matavfall. Inköp och montering kommer att genomföras om årsmötet bifaller styrelsens förslag om förändrad sophantering och om bygglov beviljas av Stockholm stad.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens byggnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Montering av säkerhetsdörr till kommersiell lokal	2020	5
Åtgärda övernattningsrummet	2020	65
Radonmätning	2020	50
Injustering VVC	2020	1,5

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 083	3 641 841	1 286 139	-8 060 582	-118 617	-3 082 136
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			67 600	-67 600		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-118 617	118 617	
Uppskrivning mark						49 000 000
Årets resultat					410 527	410 527
Belopp vid årets utgång	169 083	3 641 841	1 353 739	-8 246 799	410 527	46 328 391

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift per kvm totalyta, kr	578	578	578	578	578
Lån per kvm totalyta, kr	2 318	2 347	2 381	2 320	2 144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	21	20	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	156	152	155	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	24	23	21

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 246 799
Årets resultat	410 527
	<hr/>
	-7 836 272
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	67 600
lanspråktagande	-90 000
I ny räkning överföres	-7 813 872
	<hr/>
	-7 836 272

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 755 966	3 366 689
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 755 966	3 366 689
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 246 106	-2 424 156
Övriga externa kostnader	4	-203 851	-205 863
Personalkostnader	5	-193 530	-188 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 696	-452 772
Summa rörelsens kostnader		-3 099 183	-3 271 550
Rörelseresultat		656 783	95 139
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-246 256	-213 755
Summa finansiella poster		-246 256	-213 755
Resultat efter finansiella poster		410 527	-118 616
Årets resultat		410 527	-118 616



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 863 235	9 293 555
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 537	85 913
Summa materiella anläggningstillgångar		57 923 772	9 379 468
Summa anläggningstillgångar		57 923 772	9 379 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 458	0
Aktuell skattefordran		0	1 351
Övriga fordringar		7 314	7 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 826	83 513
Summa kortfristiga fordringar		102 598	92 178
Kassa och bank		2 031 609	1 194 269
Summa omsättningstillgångar		2 134 207	1 286 447
SUMMA TILLGÅNGAR		60 057 979	10 665 915

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 810 924	3 810 924
Uppskrivningsfond	49 000 000	0
Fond för yttre underhåll	1 353 740	1 286 140
Summa bundet eget kapital	54 164 664	5 097 064
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-8 246 799	-8 060 583
Årets resultat	410 527	-118 616
Summa fritt eget kapital	-7 836 272	-8 179 199
Summa eget kapital	46 328 392	-3 082 135
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	12 836 752	12 889 821
Summa långfristiga skulder	12 836 752	12 889 821
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 80 000	187 724
Leverantörsskulder	201 853	186 999
Aktuell skatteskuld	5 573	0
Övriga skulder	40 859	7 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 564 550	476 092
Summa kortfristiga skulder	892 835	858 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 057 979	10 665 915

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	656 783	95 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	455 696	452 772
Erlagd ränta	-246 256	-213 755
Betald inkomstskatt	-26 163	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	840 060	334 156
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 458	1 500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 313	57 732
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	14 854	-96 822
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	154 990	-52 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	998 133	243 748
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-32 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-160 793	-187 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 793	-187 724
Förändring av likvida medel	837 340	23 774
Likvida medel vid årets början	1 194 269	1 170 495
Likvida medel vid årets slut	2 031 609	1 194 269

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	50 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Uttag ur fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	3 545 330	3 223 164
	Hysesintäkter lokal	62 190	59 163
	Hysesintäkter p-plats	86 284	40 580
	Överlåtelseavgift	8 034	20 466
	Pantsättningsavgift	5 510	11 781
	Övriga hyresintäkter	893	2 019
	Övriga intäkter/fakturerade kostnader	47 725	9 515
	Summa nettoomsättning	3 755 966	3 366 688
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial/inventarier	14 302	14 022
	Fastighetsskötsel inkl bevakning	49 823	53 235
	Städning	71 322	129 207
	Reparationer och underhåll	176 410	374 138
	Snöröjning/sandning	64 953	59 688
	Fastighetsel	117 269	108 247
	Uppvärmning	866 439	867 727
	Vatten och avlopp	138 916	133 679
	Sophämtning	114 879	115 091
	Kabel tv/Datakommunikation	181 339	181 119
	Försäkring	99 371	91 673
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	157 593	150 669
	Övriga kostnader	193 490	145 661
	Summa övriga externa kostnader	2 246 106	2 424 156
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	23 375	22 000
	Kostnader för styrelse- och medlemsmöten	2 062	7 128
	Ekonomisk förvaltning	140 116	138 734
	Serviceavgifter till branschorganisation	15 846	15 589
	Bankkostnader	9 258	9 170
	Kontorsmaterial	309	476
	Övriga administrationskostnader	12 885	12 766
	Summa personalkostnader	203 851	205 863
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	151 185	146 187
	Sociala avgifter	42 345	42 572
	Summa personalkostnader	193 530	188 759

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 617 392	22 617 392
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 617 392	22 617 392
	Ingående avskrivningar	-13 323 836	-12 893 516
	Årets avskrivningar	-430 320	-430 320
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 754 156	-13 323 836
	Årets uppskrivningar	49 000 000	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	49 000 000	0
	Utgående redovisat värde	57 863 235	9 293 556
	Redovisat värde byggnader	8 533 308	8 963 628
	Redovisat värde mark	49 329 927	329 927
	Summa redovisat värde	57 863 235	9 293 555
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	98 150 000	77 761 000
	varav byggnader:	48 610 000	43 166 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	543 187	510 937
	Inköp	0	32 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 187	543 187
	Ingående avskrivningar	-457 274	-434 822
	Årets avskrivningar	-25 376	-22 451
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 650	-457 274
	Utgående redovisat värde	60 537	85 913
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringar	8 496	7 833
	Arvode ekonomisk förvaltning	35 904	35 029
	Förutbetald bredbandskostnad	39 724	39 724
	Övriga interimfordringar	8 702	927
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 826	83 513



NOTER

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år (kortfristig skuld)	80 000	187 724
	Amortering inom 2 till 5 år	320 000	750 896
	Amortering efter 5 år	12 436 752	12 138 925
	Summa skulder till kreditinstitut	12 836 752	13 077 545

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-02-21	1,36		6 596 407
Nordea	2021-05-19	1,50		2 000 000
Nordea	2021-03-17	1,55	80 000	3 820 345
Nordea	2022-04-27	1,04		500 000
Summa			80 000	12 916 752
Avgår kortfristig del				80 000
Summa långfristiga skulder				12 836 752

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	29 290	59 101
	Förutbetalda årsavgifter/hyresintäkter	283 906	245 103
	Upplupen fjärrvärme och elkostnad	123 406	130 379
	Övriga upplupna kostnader	127 948	41 509
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 550	476 092

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 116 924	13 388 924
Summa ställda säkerheter	14 116 924	13 388 924

Bromma, 2020-05-12



Håkan Wolf




Stefan Berggren



Marie Sundström

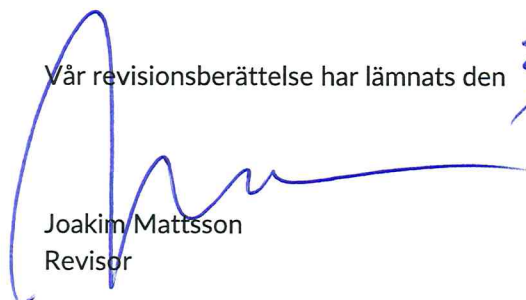


Ann-Katrine Nordin



Anita Wagner

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²³/₅ 2020.



Joakim Mattsson
Revisor



Conny Karlsson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnheden, org.nr. 702001-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnheden för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-26 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 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.

Den förtroendevalda 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jämheten för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm den 23 / 5 2020


Joakim Mattsson
BoRevision AB


Conny Karlsson
Förtroendevald revisor