

Årsredovisning 2020

BRF JÄRNLODET 13

716414-2668

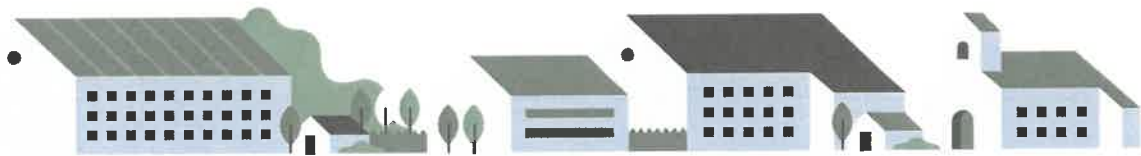


VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JÄRNLODET 13

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

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

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

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 1986-10-25.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 13 på adressen Sibyllegatan 19 i Stockholm. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 1 126 kvm och 2 lokaler om 347 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|----------------------|------------|
| André Steen | Ledamot |
| John Gunnar Wallmark | Ledamot |
| Lena Lones | Ordförande |

REVISORER

| | |
|---------------|---------|
| Jennie Sandén | Revisor |
|---------------|---------|

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas två i förening

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma var planerad till 2020-05-24 men pga rådande pandemi sköts den till tidig höst 2020 i hopp om att pandemin i stort sett skulle vara över. Då detta inte blev fallet tecknades samtliga dokument under oktober 2020 via en per capsulam stämma. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollfört sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hyresgäst i en av lokalerna. I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 469 197 | 1 427 688 | 1 423 868 | 1 423 536 |
| Resultat efter fin. poster | 527 029 | 562 398 | 564 142 | 582 145 |
| Soliditet, % | 48 | 47 | 46 | 42 |
| Yttre fond | 488 793 | 488 793 | 442 637 | 396 481 |
| Taxeringsvärde | 54 890 000 | 54 890 000 | 46 156 000 | 46 156 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 126 | 1 126 | 1 126 | 1 126 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 549 | 549 | 549 | 549 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 15 244 | 15 532 | 15 976 | 16 864 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,12 | 1,16 | 1,07 | 0,95 |

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 | 15 630 000 | - | - | 15 630 000 |
| Fond, yttre underhåll | 488 793 | - | - | 488 793 |
| Balanserat resultat | -425 305 | 562 398 | - | 137 093 |
| Årets resultat | 562 398 | -562 398 | 527 029 | 527 029 |
| Eget kapital | 16 255 886 | 0 | 527 029 | 16 782 914 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 137 093 |
| Årets resultat | 527 029 |
| Totalt | 664 121 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 46 156 |
| Balanseras i ny räkning | 617 965 |
| | 664 121 |

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 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 469 197 | 1 427 688 |
| Rörelseintäkter | | 43 004 | 7 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 512 201 | 1 427 695 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -607 382 | -473 899 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -51 097 | -53 053 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -131 760 | -131 760 |
| Summa rörelsekostnader | | -790 239 | -658 712 |
| RÖRELSERESULTAT | | 721 962 | 768 983 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -194 933 | -206 585 |
| Summa finansiella poster | | -194 933 | -206 585 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 527 029 | 562 398 |
| ÅRETS RESULTAT | | 527 029 | 562 398 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9 | 33 162 834 | 33 294 594 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 162 834 | 33 294 594 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 137 903 | 137 903 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 137 903 | 137 903 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 300 737 | 33 432 497 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 959 | 17 479 |
| Övriga fordringar | 11 | 533 | 83 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 91 106 | 80 488 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 103 598 | 98 050 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 625 993 | 780 808 |
| Summa kassa och bank | | 1 625 993 | 780 808 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 729 591 | 878 858 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 030 328 | 34 311 355 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 630 000 | 15 630 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 488 793 | 488 793 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 118 793 | 16 118 793 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 137 093 | -425 305 |
| Årets resultat | | 527 029 | 562 398 |
| Summa fritt eget kapital | | 664 121 | 137 093 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 782 914 | 16 255 886 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13-14 | 6 928 920 | 16 989 679 |
| Övriga långfristiga skulder | | 394 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 322 920 | 16 989 679 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13-14 | 10 235 519 | 499 680 |
| Leverantörsskulder | | 128 429 | 77 749 |
| Skatteskulder | | 159 054 | 154 886 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 95 211 | 46 166 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 306 281 | 287 309 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 924 494 | 1 065 790 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 030 328 | 34 311 355 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnlodet 13 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 | 0,5 % |
|---------|-------|

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 923 505 | 809 496 |
| Intäktsreduktion | -72 500 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 618 192 | 618 192 |
| Övriga intäkter | 43 004 | 7 |
| Summa | 1 512 201 | 1 427 695 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 9 671 | 1 752 |
| Brandskydd | 492 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 4 624 |
| Hiss serviceavtal | 20 738 | 20 824 |
| Städning | 25 728 | 23 615 |
| Summa | 56 629 | 50 815 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Försäkringsskador | 22 450 | 0 |
| Reparationer | 170 876 | 91 065 |
| Summa | 193 326 | 91 065 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 21 456 | 22 547 |
| Fjärrvärme | 168 094 | 155 043 |
| Sophämtning | 12 417 | 13 624 |
| Vatten | 19 809 | 19 225 |
| Summa | 221 776 | 210 439 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 2 908 | 2 848 |
| Fastighetsförsäkringar | 51 154 | 37 607 |
| Fastighetsskatt | 79 761 | 79 293 |
| Kabel-TV | 1 829 | 1 832 |
| Summa | 135 652 | 121 580 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 48 794 | 42 735 |
| Bankkostnader | 1 293 | 800 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 6 062 |
| Inkasso | 0 | 184 |
| Telekommunikation | 1 010 | 3 032 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 240 |
| Summa | 51 097 | 53 053 |

| NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 193 976 | 205 166 |
| Övriga räntekostnader | 957 | 1 419 |
| Summa | 194 933 | 206 585 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 592 559 | 35 592 559 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 592 559 | 35 592 559 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 297 965 | -2 166 205 |
| Årets avskrivning | -131 760 | -131 760 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 429 725 | -2 297 965 |
| Utgående restvärde enligt plan | 33 162 834 | 33 294 594 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>9 240 000</i> | <i>9 240 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 24 708 000 | 24 708 000 |
| Taxeringsvärde mark | 30 182 000 | 30 182 000 |
| Summa | 54 890 000 | 54 890 000 |

| NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Allframtidförsäkring Brandkontoret | 137 903 | 137 903 |
| Summa | 137 903 | 137 903 |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 533 | 83 |
| Summa | 533 | 83 |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Bredband | 697 | 757 |
| Försäkringspremier | 27 964 | 22 413 |
| Förvaltning | 12 291 | 12 066 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 154 | 45 252 |
| Summa | 91 106 | 80 488 |

| NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|--|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-03-28 | 0,63 % | 2 228 600 | 2 233 520 |
| SEB | 2021-06-28 | 1,29 % | 6 400 000 | 6 600 000 |
| SEB | 2024-01-28 | 1,00 % | 5 200 000 | 5 320 000 |
| SEB | 2021-10-28 | 1,25 % | 3 335 839 | 3 335 839 |
| Summa | | | 17 164 439 | 17 489 359 |
| Varav kortfristig del | | | 10 235 519 | |
| -del som amorteras inom ett år | | | 499 680 | |

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 14, REDOVISNING AV KORTFRISTIGA SKULDER

FAR har kommit med nya rekommendationer avseende hur redovisningen av lån som vid räkenskapsårets slut har förfallodag inom ett år ska ske. Enligt "RevU 18 Redovisning av kortfristiga skulder i bostadsrättsföreningar" så ska de lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder, trots att de lån som förfaller omsätts till nya lån vid förfalldatum. Tidigare år så har detta redovisats som en långfristig skuld, därav skillnaden mot

tidigare år.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| El | 1 733 | 1 127 |
| Fjärrvärme | 22 181 | 22 330 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 271 733 | 254 582 |
| Städning | 2 144 | 2 144 |
| Utgiftsräntor | 3 075 | 1 817 |
| Vatten | 3 330 | 3 335 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 085 | 1 974 |
| Summa | 306 281 | 287 309 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 24 500 000 | 24 500 000 |
| Summa | 24 500 000 | 24 500 000 |

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 30

Ort och datum


John Gunnar Wallmark
Ledamot


Lena Lönnes
Ordförande


André Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jennie Sandén
Revisor