



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Järnet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Vid årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra ett nytt lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Johan Conny Kröimön	Ordförande
Emma Maria Guttormsen	Ledamot
Maria Gertrud Hultblad	Ledamot
Ulla Kristina Lindevall	Ledamot
Olof Jonas Nilsson Heijer	Ledamot

Siv Birgitta Bjärkstedt	Suppleant
Eva Maria Molt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lis Wernlöf	Ordinarie Intern
Birgitta Viola Axelius	Revisorsuppleant

### Valberedning

Evelina Donatello  
Chiyo Manuchery

Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 2	1992	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 268 m<sup>2</sup>, varav 1 212 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 56 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	56 m <sup>2</sup>	20220331

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelförråd Föreningslokal	Även kallad "Grottan"

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED belysning	2019	I trapphuset
Energideklaration	2019	Främja effektiv energianvändning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréparti mot gatan	2020	Behandling
Källardörr mot gård	2020	Om nödvändigt
Tvättmaskin W365H	2020	Om nödvändigt
Soptank	2020	Tvättning
Termostater på värmeelement	2020	Byte m.m.
OVK	2021	
Avloppsledningar	2021	Spolning
Takfot	2022	Målning m.m.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

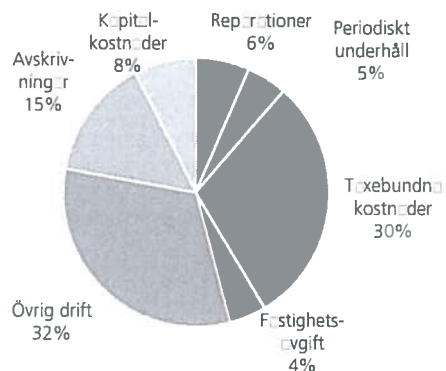
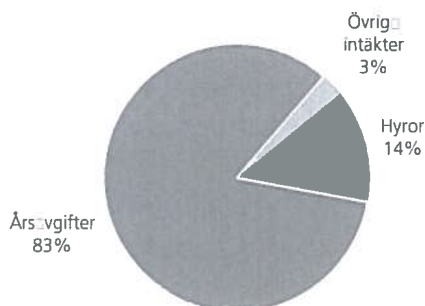
Avtal	Leverantör
Städavtal	Blomquist Städservice AB
Kabel-TV	Comhem AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio AB
Hissavtal	SMW Elevator AB
Brandskydd	Anticimex
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Lås & nycklar	ASSA
Snöskottning	Utetäk Stockholm AB
Festighetsförsäkring	TRYGG HANSA
Mobilt bredband	TELIA
Nyttjanderättsavtal	STOKAB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVID MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>686 787</b>	<b>505 302</b>
<b>INBETÄLNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 070 934	1 061 675
Finansiella intäkter	53	161
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 768
Ökning av kortfristiga skulder	28 105	37 355
	<b>1 099 092</b>	<b>1 124 959</b>
<b>UTBETÄLNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	747 590	795 899
Finansiella kostnader	71 757	74 361
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 594
Ökning av kortfristiga fordringar	953	0
Minskning av långfristiga skulder	50 000	26 620
	<b>870 300</b>	<b>943 474</b>
<b>LIKVID MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>915 579</b>	<b>686 787</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVID MEDEL</b>	<b>228 792</b>	<b>181 485</b>

\*Likvid medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentlig händelser under räkenskapsåret

**Från Hasse Bjärkstedt:**

Klotterrensning källardörr.

Gräsklippning och skötsel av gård.

Medverkat vid stämpolning av en avloppsström från 5tr.

Nya namn i portöppen till nyinflyttade.

Reparation av dogvattenränna utanför lokal på gård.

Städad vind och källorgång, beställt bortforsling av skräp.

Brandsyn.

Kontroll av undercentral.

Montering av rostfri stänger i torkskåp (tvättstuga).

**Övrigt styrelsearbete:**

Kontroll av samtliga vindförråd och ny uppmärkning (pågår).

Cykelrensning i cykelförrådet (pågår)

Börjat förbereda för byte av radiatorventiler i lägenheterna, väntar på utlåtande från injusterare.

Städning 20/10-2019.

Besiktning av hiss efter flertal stopp.

Undersökning av möjlighet till fiber.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade ändringsansökningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyt	738	738	738	738
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyt	1 355	1 287	1 296	1 288
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyt	3 882	3 924	3 945	3 962
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyt	29	29	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyt	153	149	147	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyt	32	36	34	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyt	57	56	56	69
Soliditet (%)	52	51	51	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	52	187	11
Nettoomsättning (tkr)	1 071	1 061	1 078	1 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 212 m<sup>2</sup> bostäder och 56 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetald insatser	2 934 781	0	0	2 934 781
Upplåtelseavgifter	2 053 258	0	0	2 053 258
Fond för yttre underhåll	1 449 628	289 231	-67 870	1 228 267
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 437 667</b>	<b>289 231</b>	<b>-67 870</b>	<b>6 216 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 197 789	-289 231	119 615	-1 028 172
Årets resultat	110 428	110 428	-51 745	51 745
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 087 361</b>	<b>-178 803</b>	<b>67 870</b>	<b>-976 428</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 350 306</b>	<b>110 428</b>	<b>0</b>	<b>5 239 878</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 428
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-908 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 231
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 087 360</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll inspråkats	47 390
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 039 970</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 070 634	1 060 895
Övrig rörelseintäkter	Not 3	300	780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 070 934</b>	<b>1 061 675</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-586 856	-566 153
Övrig extern kostnader	Not 5	-83 632	-139 482
Personalkostnader	Not 6	-77 102	-90 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 213	-139 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-888 802</b>	<b>-935 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>182 132</b>	<b>125 945</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övrig ränteintäkter och liknande resultatposter		53	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 757	-74 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 704</b>	<b>-74 200</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>110 428</b>	<b>51 745</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>110 428</b>	<b>51 745</b>

## Balansräkning

TILLGÅNG R		2019-12-31	2018-12-31
<b>NLÄGGNINGSTILLGÅNG R</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 408 648	9 549 860
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 408 648</b>	<b>9 549 860</b>
<b>SUMMA NLÄGGNINGSTILLGÅNG R</b>		<b>9 408 648</b>	<b>9 549 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 912	7 031
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	814 288	575 703
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>821 200</b>	<b>582 734</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		145 667	154 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>145 667</b>	<b>154 388</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R</b>		<b>966 867</b>	<b>737 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNG R</b>		<b>10 375 515</b>	<b>10 286 982</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 988 039	4 988 039
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 449 628	1 228 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 437 667</b>	<b>6 216 306</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 197 789	-1 028 172
Årets resultat		110 428	51 745
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 087 361</b>	<b>-976 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 350 306</b>	<b>5 239 878</b>
LÅNGFRISTIG SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 740 200	4 705 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 740 200</b>	<b>4 705 300</b>
KORTFRISTIG SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 965 100	50 000
Leverantörsskulder		58 671	51 790
Skatteskulder		84 492	83 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 746	156 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 285 009</b>	<b>341 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 375 515</b>	<b>10 286 982</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent är tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	182 år	182 år
Fästighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	894 666	894 666
Hyror bostäder	62 040	61 809
Hyror lokaler	84 262	77 228
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	29 678	26 732
Öresutjämning	-12	12
	<b>1 070 634</b>	<b>1 060 895</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	300	780
	<b>300</b>	<b>780</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 099
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 000
	Snöröjning/sandning	7 375	8 368
	Städning entreprenad	35 655	31 159
	Hissbesiktning	1 161	1 128
	Myndighetstillsyn	17 775	0
	Gård	4 708	2 585
	Serviceavtal	6 000	3 000
	Förbrukningsmateriel	766	5 587
	Brandskydd	24 834	18 491
		<b>98 274</b>	<b>78 417</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	6 883	0
	Hyreslägenheter	1 013	0
	Tvättstugor	31 186	8 978
	Sophämtning/återvinning	1 109	0
	Lås	0	775
	VVS	12 706	7 586
	Elinstallationer	0	740
	Hiss	7 028	5 094
	Tak	2 475	6 485
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 911
		<b>62 400</b>	<b>39 569</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Entré/trapphus	0	36 620
	Elinstallationer	47 390	0
	Mark/gård/utemiljö	0	31 250
		<b>47 390</b>	<b>67 870</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	36 823	38 027
	Värme	194 417	196 331
	Vatten	40 099	47 231
	Sophämtning/renhållning	9 986	11 776
	Grovsopor	7 000	0
		<b>288 325</b>	<b>293 365</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	39 896	37 289
	Kabel-TV	7 925	7 798
		<b>47 821</b>	<b>45 087</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 646</b>	<b>41 846</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>586 856</b>	<b>566 153</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datokommunikation	3 436	3 436
	Juridiska åtgärder	0	44 555
	Föreningskostnader	15 969	4 999
	Styrelseomkostnader	2 484	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 263	300
	Förvaltningsarvode	35 937	34 648
	Förvaltningsarvoden övriga	9 764	8 474
	Administration	5 637	9 986
	Korttidsinventarier	0	21 514
	Konsultarvode	0	6 488
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		<b>83 632</b>	<b>139 482</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Örnställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon örnställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	52 000	52 000
	Löner	15 000	15 000
	Sociala kostnader	10 102	23 264
		<b>77 102</b>	<b>90 264</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	46 000	46 000
	Förbättringar	95 213	93 832
		<b>141 213</b>	<b>139 832</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>◻ ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 603 763	11 557 169
	Nyanskaffningar	0	46 594
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 603 763</b>	<b>11 603 763</b>
	<b>◻ ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 053 903	-1 914 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 213	-139 832
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 195 115</b>	<b>-2 053 903</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 408 648</b>	<b>9 549 860</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 355 178	1 355 178
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 409 000	14 241 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 800 000
		<b>40 409 000</b>	<b>33 041 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 000 000	32 600 000
	Lokaler	409 000	441 000
		<b>40 409 000</b>	<b>33 041 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	185 152	185 152
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>185 152</b>	<b>185 152</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-185 152	-185 152
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-185 152</b>	<b>-185 152</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattkonto	44 376	43 304
	Klientmedel hos SBC	769 912	532 399
		<b>814 288</b>	<b>575 703</b>



<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 228 267	959 707
	Reservering enligt stödgar	289 231	283 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Inspråktigande enligt stödgar	0	0
	Inspråktigande enligt stämmobeslut	-67 870	-15 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 449 628</b>	<b>1 228 267</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Händelsbanken	1,490 %	2 965 100	2 965 100	2020-10-30
	Händelsbanken	1,580 %	1 740 200	1 740 200	2022-09-30
	Händelsbanken	0,000 %	0	50 000	Lånet är löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 705 300</b>	<b>4 755 300</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 965 100	-50 000	
			<b>1 740 200</b>	<b>4 705 300</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 705 300 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER **2019-12-31** **2018-12-31**

Fästighetsinteckningar	15 215 100	15 215 100
------------------------	------------	------------

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2019-12-31** **2018-12-31**

Löner	15 000	15 000
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	21 051	23 565
Ränta	3 682	3 829
Avgifter och hyror	85 013	62 544
revisionsarvode	2 000	2 000
Städning/entreprenad	0	0
	<b>176 746</b>	<b>156 938</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmetermostater

Entréparti mot gatan

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16/3 2020



Johan Conny Kraiman  
Ordförande



Emma Maria Guttormsen  
Ledamot



Maria Gertrud Hultblad  
Ledamot



Ulla Kristina Lindevall  
Ledamot



Olof Jonas Nilsson Heijer  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020



Lisa Wernlöf  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Lisa Wernlöf, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Järnet 2. För räkenskapsåret 2019-01-01 tom 2019-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

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

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

Stockholm den 20 mars 2020



Lisa Wernlöf

## Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	886 000	894 666	894 000
Hyror bostäder	62 000	62 040	62 000
Hyror lokaler	84 000	84 262	68 000
Avgift ändrahandsuthyrning	35 000	29 678	35 000
Öresutjämning	0	-12	0
Övriga intäkter	0	300	0
	<b>1 067 000</b>	<b>1 070 934</b>	<b>1 059 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-8 000	-7 375	-15 000
Städning entreprenad	-33 000	-35 655	-28 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 161	-2 000
Myndighetstillsyn	-11 000	-17 775	-11 000
Gård	-2 000	-4 708	-1 500
Serviceutval	-4 000	-6 000	-3 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-766	-6 000
Brandskydd	-20 000	-24 834	-6 000
	<b>-88 000</b>	<b>-98 274</b>	<b>-73 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-25 000	-6 883	-80 000
Hyreslägenheter	0	-1 013	0
Tvättstuga	0	-31 186	0
Sophäntering/återvinning	0	-1 109	0
VVS	0	-12 706	0
Hiss	0	-7 028	0
Tak	0	-2 475	0
	<b>-25 000</b>	<b>-62 400</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-70 000	0	0
Elinstallationer	0	-47 390	0
	<b>-70 000</b>	<b>-47 390</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-36 823	-29 000
Värme	-205 000	-194 417	-202 000
Vatten	-48 000	-40 099	-46 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-9 986	-14 000
Grovsopor	0	-7 000	0
	<b>-306 000</b>	<b>-288 325</b>	<b>-291 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-39 000	-39 896	-37 000
Kabel-TV	-9 000	-7 925	-9 000
Bredband	0	0	-2 000
	<b>-48 000</b>	<b>-47 821</b>	<b>-48 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 167	-42 646	-43 000
	<b>-42 167</b>	<b>-42 646</b>	<b>-43 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datokommunikation	-1 000	-3 436	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Föreningskostnader	-5 000	-15 969	-7 000
Styrelseomkostnader	0	-2 484	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-5 263	-2 000
Förvaltningsvode	-37 000	-35 937	-36 000
Förvaltningsvoden övrig	-9 000	-9 764	-15 000
Administration	-9 000	-5 637	-8 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
	<b>-68 000</b>	<b>-83 632</b>	<b>-81 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	-15 000	-15 000	0
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-15 000
Styrelsevode	-51 000	-52 000	-50 000
Revisionsvode voderad	-2 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-10 102	-20 000
	<b>-89 000</b>	<b>-77 102</b>	<b>-87 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-46 000	-46 000	-46 000
Förbättringar	-96 000	-95 213	-96 000
	<b>-142 000</b>	<b>-141 213</b>	<b>-142 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-878 167</b>	<b>-888 802</b>	<b>-845 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>188 833</b>	<b>182 132</b>	<b>213 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-72 000	-71 751	-72 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
	<b>-72 000</b>	<b>-71 704</b>	<b>-72 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>116 833</b>	<b>110 428</b>	<b>141 500</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE