

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. Via 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 att nya 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

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

Eva Maria Molt	Suppleant
Caroline Anna Birgitta Rizell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lisa Wernlöf	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Evelina Donatello
Chiya Manuchery

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

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

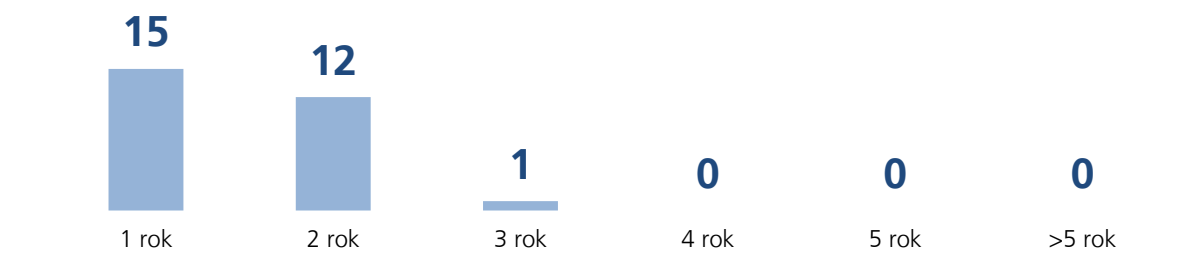
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 268 m², varav 1 212 m² utgör lägenhetsyta och 56 m² 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 ²	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 tryckkärl samt reglerutrustning UC	2020	
Fiberinstallation	2020	Fiber till alla lägenheter samt lokal
Byte till LED belysning	2019	I trapphuset
Energideklaration	2019	Främja effektiv energianvändning
Källargolv	2018	Målning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsledning	2021	Spolning om nödvändigt
OVK	2021	
Spricka i fastigheten	2021	Mot gården
Entréparti mot gatan	2021	Behandling
Termostater på värmeelement	2021	Byte m.m.
Soptank	2021	Tvättning
Tvättmaskin W365H	2022	Om nödvändigt
Takfot	2022	Målning m.m

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

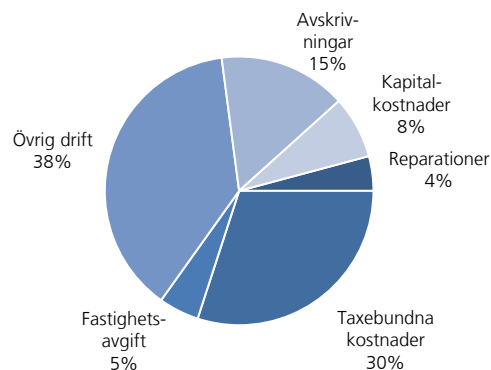
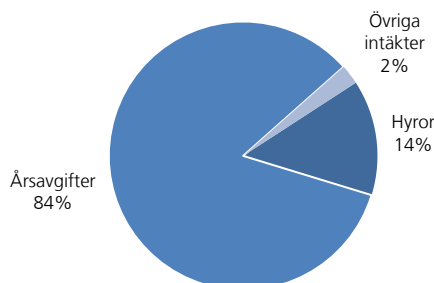
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Comhem AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio AB
Hissavtal	SMW Elevator AB
Brandskydd	Anticimex
Skadedjursförskring	Anticimex
Lås & nycklar	ASSA
Snöskottning	Utetak Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	TRYGG HANSA
Mobilt bredband	TELIA
Nyttjanderättsavtal	STOKAB
Städavtal	Rahms Städ
Fiber	Stokab

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	915 579	686 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 068 414	1 070 934
Finansiella intäkter	17	53
Ökning av kortfristiga skulder	230 171	28 105
	1 298 602	1 099 092
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	704 200	747 590
Finansiella kostnader	68 805	71 757
Ökning av materiella anläggningstillgångar	205 095	0
Ökning av kortfristiga fordringar	454	953
Minskning av långfristiga skulder	0	50 000
	978 554	870 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 235 627	915 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	320 047	228 792

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från fastighetskötare: Trädgårdsarbete under sommarhalvåret, namnbyte för nya medlemmar, lagat hål i cykelrummet, syn av brandskyddet, klottersanering på källardörr.

Från styrelsen: Fiberinstallation i fastigheten med dragning till alla medlemmar. Bytt städbolag samt storstädning av hela trapphuset inkl. källare. Byte tryckkär i UC samt reglerutrustning. Inköp av nya möbler till terrassen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 374	1 355	1 287	1 296
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 882	3 882	3 924	3 945
Elkostnad/m ² totalyta	19	29	29	20
Värmekostnad/m ² totalyta	144	153	149	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	32	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	57	56	56
Soliditet (%)	51	52	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	110	52	187
Nettoomsättning (tkr)	1 068	1 071	1 061	1 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 212 m² bostäder och 56 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 934 781	0	0	2 934 781
Upplåtelseavgifter	2 053 258	0	0	2 053 258
Fond för yttre underhåll	1 697 254	295 016	-47 390	1 449 628
S:a bundet eget kapital	6 685 293	295 016	-47 390	6 437 667
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 334 987	-295 016	157 818	-1 197 789
Årets resultat	154 213	154 213	-110 428	110 428
S:a ansamlad förlust	-1 180 774	-140 803	47 390	-1 087 361
S:a eget kapital	5 504 519	154 213	0	5 350 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	154 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 039 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-295 016</u>
summa balanserat resultat	-1 180 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 180 773</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 068 174	1 070 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	300
Summa rörelseintäkter		1 068 414	1 070 934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-518 505	-586 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 986	-83 632
Personalkostnader	Not 6	-92 709	-77 102
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 213	-141 213
Summa rörelsekostnader		-845 413	-888 802
RÖRELSERESULTAT		223 001	182 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 805	-71 757
Summa finansiella poster		-68 788	-71 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 213	110 428
ÅRETS RESULTAT		154 213	110 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 472 530	9 408 648
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 472 530	9 408 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 472 530	9 408 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 911	6 912
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 138 245	814 288
Summa kortfristiga fordringar		1 145 156	821 200
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		142 213	145 667
Summa kassa och bank		142 213	145 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 287 369	966 867
SUMMA TILLGÅNGAR		10 759 899	10 375 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 988 039	4 988 039
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 697 254	1 449 628
Summa bundet eget kapital		6 685 293	6 437 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 334 987	-1 197 789
Årets resultat		154 213	110 428
Summa fritt eget kapital		-1 180 774	-1 087 361
SUMMA EGET KAPITAL		5 504 519	5 350 306
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 705 300	1 740 200
Summa långfristiga skulder		4 705 300	1 740 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 965 100
Leverantörsskulder		280 373	58 671
Skatteskulder		86 748	84 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 959	176 746
Summa kortfristiga skulder		550 080	3 285 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 759 899	10 375 515

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	182 år	182 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	894 666	894 666
Hyror bostäder	62 040	62 040
Hyror lokaler	86 367	84 262
Avgift andrahandsuthyrning	25 104	29 678
Öresutjämning	-2	-12
	1 068 174	1 070 634

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	300
	240	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 059	0
	Snöröjning/sandning	7 375	7 375
	Städning entreprenad	56 381	35 655
	Städning enligt beställning	12 200	0
	Hissbesiktning	2 196	1 161
	Myndighetstillsyn	0	17 775
	Gård	1 684	4 708
	Serviceavtal	10 225	6 000
	Förbrukningsmateriel	477	766
	Brandskydd	18 603	24 834
		110 200	98 274
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 883
	Hyreslägenheter	0	1 013
	Tvättstuga	7 512	31 186
	Sophantering/återvinning	0	1 109
	VVS	10 087	12 706
	Ventilation	13 699	0
	Elinstallationer	2 143	0
	Hiss	2 006	7 028
	Tak	0	2 475
	Vattenskada	3 200	0
		38 647	62 400
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	47 390
		0	47 390
	Taxebundna kostnader		
	El	23 978	36 823
	Värme	183 027	194 417
	Vatten	50 163	40 099
	Sophämtning/renhållning	12 791	9 986
	Grovsopor	4 375	7 000
		274 334	288 325
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 196	39 896
	Kabel-TV	8 027	7 925
		51 223	47 821
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 102	42 646
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	518 505	586 856

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 436	3 436
	Föreningskostnader	25 338	15 969
	Styrelseomkostnader	3 697	2 484
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 263
	Förvaltningsarvode	38 499	35 937
	Förvaltningsarvoden övriga	7 764	9 764
	Administration	3 858	5 637
	Korttidsinventarier	5 210	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		92 986	83 632
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	52 000
	Löner	15 000	15 000
	Sociala kostnader	15 709	10 102
		92 709	77 102
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	46 000	46 000
	Förbättringar	95 213	95 213
		141 213	141 213

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 603 763	11 603 763
	Nyanskaffningar	205 095	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 808 858	11 603 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 195 115	-2 053 903
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 213	-141 213
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 336 328	-2 195 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 472 530	9 408 648
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 355 178	1 355 178
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 409 000	14 409 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		40 409 000	40 409 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	40 000 000
	Lokaler	409 000	409 000
		40 409 000	40 409 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 152	185 152
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 152	185 152
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-185 152	-185 152
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-185 152	-185 152
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	44 831	44 376
	Klientmedel hos SBC	1 093 414	769 912
		1 138 245	814 288

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 449 628	1 228 267
	Reservering enligt stadgar	295 016	289 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 390	-67 870
	Vid årets slut	1 697 254	1 449 628

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,580 %	1 740 200	1 740 200	2022-09-30
	Handelsbanken	0,840 %	2 965 100	2 965 100	2025-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 705 300	4 705 300	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 965 100	
			4 705 300	1 740 200	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 215 100	15 215 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	15 000	15 000
	Arvoden	60 000	50 000
	Sociala avgifter	21 640	21 051
	Ränta	4 151	3 682
	Avgifter och hyror	78 168	85 013
	revisionsarvode	4 000	2 000
		182 959	176 746

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	OVK senast slutet av 2021. Genomgång av termostater i lägenheter och injustering värme.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

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 / 2021

Lisa Wernlöf
Intern revisor