



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Järnet 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2007 och 2024.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

John Larry Tyronne Hultén	Ledamot
Stina Agnes Elisabeth Rautelin	Ledamot
Inger Siv Ulla Rydén Bergendahl	Ledamot
Jan Erik Sjödin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Evelyn Hejlesen	Ordinarie Intern	
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	

Valberedning

Björn Andersson
Kerstin Berggren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-22 med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Järnet 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.

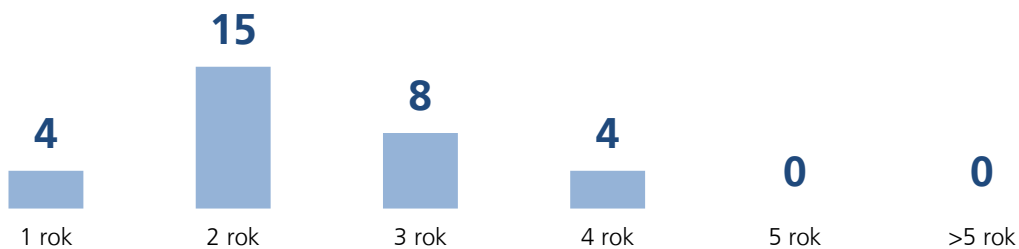
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 046 m², varav 2 046 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, cykelrum,
barnvagnsrum, trädgårdsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2024.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Porten mot gatan	2018	Byte av koddosa
Brandsäkerhet	2018	Installation av brandsläckare i trapphuset och brandvarnare på vinden
Asbestkontroll av vissa rör	2018	Vissa rör i taket har kontrollerats
Brandskyddsåtgärder	2018	Installation av brandsläckare m.m. i trapphuset
Omnumrering av förråd	2017	Avser övre och nedre vinden.
Besiktning av elsystemet	2017	Besiktning av vissa delar.
Tvättstugan	2017	Byte av torktumlare samt byte av motor torkskåpet
Energideklaration	2017	Utfört av Energiteamet
Vindsbelysning	2016	Förbättring av belysning på bägge vindarna.
Dränering gården	2016 - 2017	Dränering längs med gårdshusets väggar. Samtidigt ersattes asfalt med plattor på gårdens västra sida.
Utrustning tvättstugan	2016	Reparation av torkskåp och installation av ny torktumlare.
Flytt av cykelrum	2016	Renovering och utrustning i nytt cykelrum med ingång från Skånegatan.
Fasad och trapphusfönster	2015	Förbättring fasad under kungsbalkonger samt renovering av trapphusfönster
Fasad åt gatan	2015	Målning med klotteravstötande färg på fasad åt Skånegatan
Vindslucka	2015	Förbättring av stege till och lås på vindsluckan
OVK-besiktning	2014	Obligatorisk ventilationsbesiktning
Radonmätning	2014	
Hissen	2014	Byte av hissmaskineri m.m.
Renovering av ytterdörr	2014	I samband med fönsterrenoveringen åtgärdades även porten mot Skånegatan
Renovering av fönster	2013 - 2014	Samtliga lägenhetsfönster samt fönster i gemensamma utrymmen
Inspektion och spolning av grenstammar till kök och badrum	2013 - 2014	
Inspektion av kök och badrum	2013	Utförd av Anticimex som led i självriskförsäkring
Avlastningsräcke taket	2012	Räcke installerat utanför vindslucka övre vinden
Ommålning trapphuset	2012	Slutförd våren 2012
Gården	2012	Plastmatta och grus lagt på uteplatsen. Golvbrunnarna har spolats. Rensning av rabatter samt plantering vårlökar.
Byte lägenhetsdörrar	2011 - 2012	Installation slutförd mars 2012. Ny armatur i trapphuset innanför porten
Fiberanslutning till fastigheten	2011	Stocab anslöt fastigheten till stadsnätet
Byte av balkongdörrar	2010	Inkl byte fönsterpartier vid kungsbalkonger
Ny tvättmaskin	2010	
Stuprör	2009	Genomgång och reparation
Brandvarnare i källare	2009	Brandlarm i gemensamma utrymmen
Renovering av gården	2009	Upprustning av hela gården inkl nya möbler o grill

Värmekablar och steg tak	2009	Monterat stegar och förnyat värmekablar på taket
Fasaden	2008	Ny puts fasadsockel samt extra skydd källardörrar för klotter
Stamrengöring/spolning	2008	Avlopp och stammar översyn och dokumentation
Värmesystemet	2008	Ytterligare intrimning av styrning för systemet
Målning källare	2008	Målning tak och golv i källaren
Ventilation	2008	Fönsterventiler, spiskåpor, badrumsventilation
Energi inventering	2007	Genomförd av EnergiTeamet
Målning av fönster	2007	
Renovering av balkonger	2002	
Omputsning av fasad	1985	
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2019	Renovering av golv och väggar
Klubbrum	2019	Renovering av tidigare cykelrum
Taket	2019	Takvärmeservice, montering av vajersystem m.m.
Kontroll av frånluftsfläkt och golv fläktrum	2019	
Låssystemet i fastigheten	2019	Genomgående översyn

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

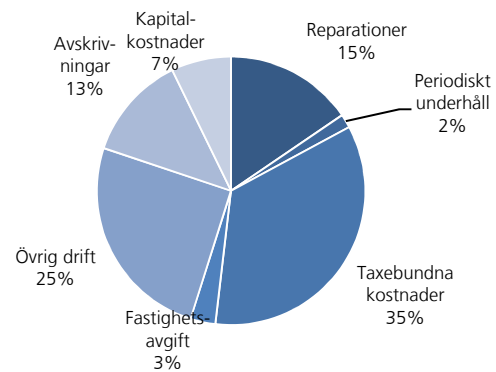
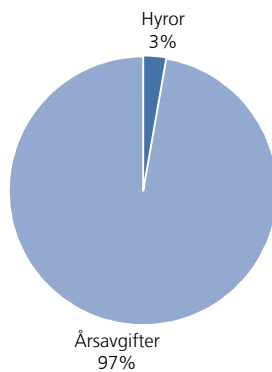
Avtal	Leverantör
TV/bredband	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus o källare	Egen regi
Hiss	SCT Hiss
Fastighetsförvaltning	Driftia AB
El	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avlopp
Tidningsinsamling	Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
Snöskottning tak	A.W. Jonaesons Bleck & Plåtslageri AB
Hissinspektion	Kiwa Inspecta AB
Försäkring - självrisk vattenskador	Anticimex
Värme	Stockholm Energi AB
Ventilation	Driftia
Försäkring	Brandkontoret
Fastighetsanslutning fibernät	Telia
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 613	1 325 928
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 364 405	1 369 608
Finansiella intäkter	20	-349
Minskning kortfristiga fordringar	0	83 957
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
Ökning av kortfristiga skulder	176 087	0
	1 540 512	1 953 216
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 090 551	907 780
Finansiella kostnader	98 240	89 081
Ökning av kortfristiga fordringar	1 457	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	389 670
	1 190 248	1 386 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 242 878	1 892 613
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	350 264	566 685

*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 1 337 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

I början av året installerades brandsläckare i trapphuset och brandvarnare på vindarna. Avloppsrening genomfördes i december 2018. Översyn av föreningens stadgar med anledning av förändrad lagstiftning gjordes och beslut fattades vid två stämmor under våren 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	650	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 939	3 939	3 695	3 695
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	18	23
Värmekostnad/m ² totalyta	162	158	153	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	2	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	44	41	61
Soliditet (%)	76	76	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	200	-734	-103
Nettoomsättning (tkr)	1 364	1 370	1 369	1 369

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 046 m² bostäder.

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	25 336 384	0	0	25 336 384
Upplåtelseavgifter	5 821 984	0	0	5 821 984
Fond för yttre underhåll	304 912	160 800	-16 688	160 800
S:a bundet eget kapital	31 463 280	160 800	-16 688	31 319 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 440 928	-160 800	217 088	-4 497 216
Årets resultat	3 637	3 637	-200 400	200 400
S:a ansamlad förlust	-4 437 291	-157 163	16 688	-4 296 816
S:a eget kapital	27 025 989	3 637	0	27 022 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 637
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 280 128
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 800</u>
summa balanserat resultat	-4 437 291

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>23 006</u>
-4 414 285

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 405	1 369 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 364 405	1 369 608
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-890 621	-721 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 020	-103 705
Personalkostnader	Not 6	-91 910	-82 892
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 998	-171 998
Summa rörelsekostnader		-1 262 548	-1 079 778
RÖRELSERESULTAT		101 857	289 830
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 240	-89 081
Summa finansiella poster		-98 220	-89 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 637	200 400
ÅRETS RESULTAT		3 637	200 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 33 177 990	33 349 988
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	33 177 990	33 349 988
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 180 790	33 352 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 324 133	1 972 411
Summa kortfristiga fordringar	2 324 133	1 972 411
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 005	1 005
Summa kassa och bank	1 005	1 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 325 138	1 973 416
SUMMA TILLGÅNGAR	35 505 928	35 326 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 158 368	31 158 368
Fond för yttre underhåll	Not 12	304 912	160 800
Summa bundet eget kapital		31 463 280	31 319 168
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 440 928	-4 497 216
Årets resultat		3 637	200 400
Summa fritt eget kapital		-4 437 291	-4 296 816
SUMMA EGET KAPITAL		27 025 989	27 022 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 060 000	8 060 000
Summa långfristiga skulder		8 060 000	8 060 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		236 755	57 878
Skatteskulder		102 728	100 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	80 456	85 385
Summa kortfristiga skulder		419 939	243 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 505 928	35 326 205

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	2018	2017
Byggnader	200år	200år
Värmeanläggning	20år	20år
Balkong/terrass	50år	50år
Trädgård	10år	10år
Säkerhetsdörrar	50år	50år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 326 649	1 330 602
Hyror förråd	37 750	39 000
Öresutjämning	6	6
	1 364 405	1 369 608

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 256	38 280
	Fastighetskötsel beställning	0	11 207
	Fastighetskötsel gård beställning	0	6 000
	Snöröjning/sandning	0	5 000
	Städning enligt beställning	4 700	0
	Hissbesiktning	5 732	1 320
	Myndighetstillsyn	6 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	265
	Gård	1 815	3 712
	Förbrukningsmateriel	1 924	1 295
	Brandskydd	320	0
		60 622	67 079
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 728
	Tvättstuga	0	2 324
	Sophantering/återvinning	0	1 729
	Entré/trapphus	3 106	0
	Lås	7 592	552
	VVS	163 671	6 194
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 005
	Elinstallationer	0	19 373
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 868	0
	Hiss	5 033	4 594
	Huskropp utvändigt	0	3 188
	Tak	20 188	0
	Fasad	0	5 000
		210 458	55 687
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	23 006	0
	Huskropp utvändigt	0	16 688
		23 006	16 688
	Taxebundna kostnader		
	El	37 735	43 830
	Värme	330 770	322 877
	Vatten	51 483	49 073
	Sophämtning/renhållning	52 797	43 996
		472 785	459 776
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 802	44 456
	Kabel-TV	37 501	36 731
		82 303	81 187
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	41 447	40 765
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	890 621	721 182

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 246	588
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	8 438
	Föreningskostnader	5 478	2 262
	Styrelseomkostnader	6 699	5 120
	Fritids- och trivselkostnader	3 412	76
	Förvaltningsarvode	62 663	60 404
	Förvaltningsarvodena övriga	5 375	0
	Administration	3 347	2 973
	Korttidsinventarier	0	1 495
	Konsultarvode	0	17 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		108 020	103 705

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 410	63 940
	Löner	28 603	0
	Sociala kostnader	16 897	18 952
		91 910	82 892

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	110 058	110 058
	Förbättringar	49 076	49 076
	Markanläggning	12 864	12 864
		171 998	171 998

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 785 249	35 785 249
	Utgående anskaffningsvärde	35 785 249	35 785 249
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 435 260	-2 263 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 998	-171 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 607 258	-2 435 260
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 177 990	33 349 988
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 343	11 800 343
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		53 600 000	53 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 600 000	53 600 000
		53 600 000	53 600 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 688	48 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 688	48 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 688	-48 688
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 688	-48 688
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	82 260	80 803
	Klientmedel hos SBC	2 241 873	1 891 608
		2 324 133	1 972 411

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	160 800	299 400
	Reservering enligt stadgar	160 800	160 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 688	-299 400
	Vid årets slut	304 912	160 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,570 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,640 %	1 800 000	1 800 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,100 %	4 260 000	4 260 000	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 060 000	8 060 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			8 060 000	8 060 000	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 193 000	30 193 000

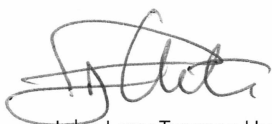
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	8 944	8 944
	Avgifter och hyror	71 512	76 441
		80 456	85 385

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 ska låsöversynen slutföras. Ett vadersystem ska installeras på fastighetens tak. Tak och golv i tvättstugan ska renoveras. Upprustning av gamla cykelrummet till ett gemensamt klubbрум planeras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4¹³ 2019



John Larry Tyronne Hultén
Ledamot



Stina Agnes Elisabeth Rautelin
Ledamot



Inger Siv Ulla Rydén Bergendahl
Ledamot

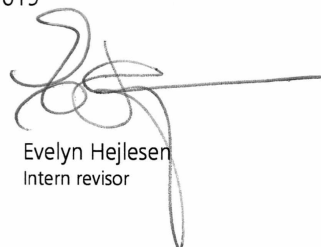


Jan Erik Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19¹³ 2019



Carina Toresson
Extern revisor



Evelyn Hejlesen
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet 4, org.nr 716403-3867.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnet 4 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnet 4 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 19 / 3

2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Evelyn Hejlesen

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 330 000	1 326 649	1 330 602
Hyror förråd	37 000	37 750	37 800
Öresutjämning	0	6	6
Övriga intäkter	0	0	0
	1 367 000	1 364 405	1 368 408
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-39 256	-38 500
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-5 500
Städning enligt beställning	0	-4 700	0
Hissbesiktning	-2 000	-5 732	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-6 875	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 500
Gård	-3 000	-1 815	-3 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 924	-3 000
Brandskydd	0	-320	-4 000
Fordon	0	0	-1 500
	-70 000	-60 622	-74 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-75 000
Entré/trapphus	0	-3 106	0
Lås	0	-7 592	0
VVS	0	-163 671	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 868	0
Hiss	0	-5 033	0
Tak	0	-20 188	0
	-30 000	-210 458	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-150 000
Entré/trapphus	0	-23 006	0
	-200 000	-23 006	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-37 735	-44 000
Värme	-337 000	-330 770	-333 000
Vatten	-50 000	-51 483	-46 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-52 797	-44 000
	-479 000	-472 785	-467 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-44 802	-47 000
Kabel-TV	-39 000	-37 501	-37 000
	-86 000	-82 303	-84 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 447	-41 985
	-42 000	-41 447	-41 985

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 246	-1 000
Juridiska åtgärder	0	0	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-15 000	-8 700
Föreningskostnader	-3 000	-5 478	-3 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 699	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-3 412	-2 500
Förvaltningsarvode	-64 000	-62 663	-61 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	-5 375	0
Administration	-4 000	-3 347	-2 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	0	0	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-4 800
	-93 000	-108 020	-132 000
Personalkostnader			
Lön - lokalförbrukning	-25 000	-28 603	0
Styrelsearvode	-41 000	-45 500	-40 300
Revisionsarvode arvoderad	0	-910	0
Övriga arvoden	0	0	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-16 897	-12 662
	-79 000	-91 910	-74 962
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-111 000	-110 058	-110 000
Förbättringar	-50 000	-49 076	-49 100
Markanläggning	-13 000	-12 864	-12 900
	-174 000	-171 998	-172 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 253 000	-1 262 548	-1 271 447
RÖRELSERESULTAT	114 000	101 857	96 961
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-120 000	-98 240	-98 420
	-120 000	-98 220	-97 920
RESULTAT	-6 000	3 637	-959