

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 byggtreprenader 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet 4

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. 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 har sitt säte i Stockholm.

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
Magnus Wilhelm Ulltin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Evelyn Hejlesen	Ordinarie Intern	Skånegatan 113

Valberedning

Björn Andersson
Lars Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 4	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

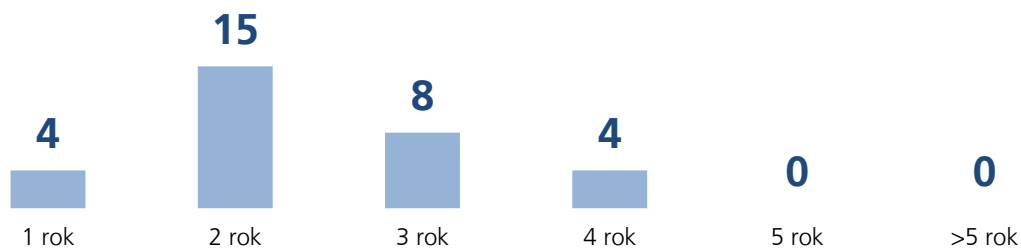
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar åt Skånegatan	2019	Soprumsdörren, dörren till källargången och cykelrumsdörren har bytts ut.
Nytt låssystem	2019	Samtliga lås till gemensamma utrymmen i fastigheten har bytts ut.
Trapphuset	2019	Marmorgolvet har diamantpolerats.
Taket	2019	Vajersystem har installerats.
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
Inspektion av kök och badrum	2013	Utförd av Anticimex som led i självriskförsäkring
Renovering av fönster	2013 - 2014	Samtliga lägenhetsfönster samt fönster i gemensamma utrymmen
Inspektion och spolning av grenstammar till kök och badrum	2013 - 2014	
Avlastningsräcke taket	2012	Räcke installerat utanför vindslucka övre vinden
Ommålning trapphuset	2012	Slutfört 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
Fiberlananslutning 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	Upprusting 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 styrkning 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
Källargången och utrymme framför hissen i källaren	2020	Renovering av golv och väggar
Klubbrum	2020	Renovering av tidigare cykelrum
Tvättstugan	2020	Renovering av golv och väggar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

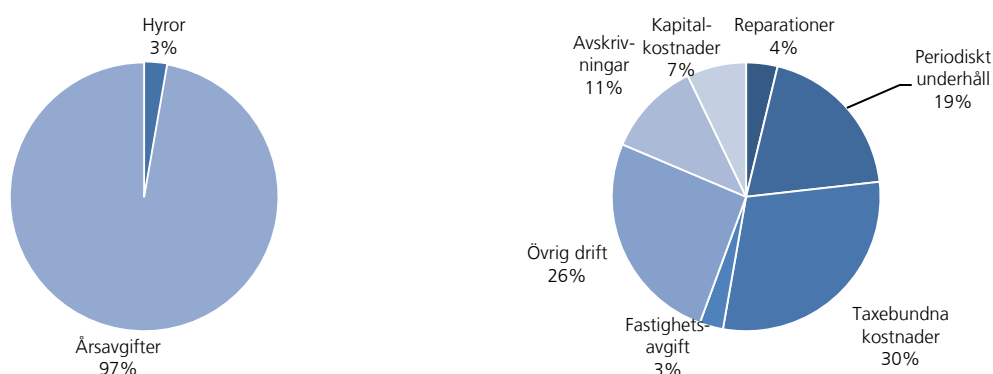
Avtal	Leverantör
TV/bredband	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus o källare	Egen regi
Hiss	ManKan Hiss AB
Fastighetsförvaltning	Driftia AB
El	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avlopp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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 242 878	1 892 613
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 368 108	1 364 405
Finansiella intäkter	25	20
Ökning av kortfristiga skulder	23 801	176 087
	1 391 934	1 540 512
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 022	1 090 551
Finansiella kostnader	107 780	98 240
Ökning av materiella anläggningstillgångar	42 538	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 159	1 457
	1 385 499	1 190 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 249 312	2 242 878
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 435	350 264

*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 1 377 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 byttes samtliga lås till gemensamma utrymmen i fastigheten. Samtidigt byttes dörrarna till soprummet, cykelrummet och källargången.

Renovering av källarutrymmen i gathuset påbörjades och fortsätter under 2020.

Marmorgolvet i trapphuset diamantpolerades.

Föreningen bytte hissserviceföretag till ManKan Hiss AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	648	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 939	3 939	3 939	3 695
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	157	162	158	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	48	44	41
Soliditet (%)	76	76	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	4	200	-734
Nettoomsättning (tkr)	1 368	1 364	1 370	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	491 906	210 000	-23 006	304 912
S:a bundet eget kapital	31 650 274	210 000	-23 006	31 463 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 624 285	-210 000	26 643	-4 440 928
Årets resultat	-147 503	-147 503	-3 637	3 637
S:a ansamlad förlust	-4 771 788	-357 503	23 006	-4 437 291
S:a eget kapital	26 878 486	-147 503	0	27 025 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-147 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 414 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 000</u>
summa balanserat resultat	-4 771 788

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

219 964

-4 551 824

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 368 108	1 364 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 368 108	1 364 405
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-996 439	-890 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 419	-108 020
Personalkostnader	Not 6	-113 164	-91 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 834	-171 998
Summa rörelsekostnader		-1 407 856	-1 262 548
RÖRELSERESULTAT		-39 748	101 857
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		25	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 780	-98 240
Summa finansiella poster		-107 755	-98 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 503	3 637
ÅRETS RESULTAT		-147 503	3 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 33 045 695	33 177 990
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	33 045 695	33 177 990
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 048 495	33 180 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 333 731	2 324 133
Summa kortfristiga fordringar	2 333 731	2 324 133
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	1 005
Summa kassa och bank	0	1 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 333 731	2 325 138
SUMMA TILLGÅNGAR	35 382 226	35 505 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 158 368	31 158 368
Fond för yttre underhåll	Not 12	491 906	304 912
Summa bundet eget kapital		31 650 274	31 463 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 624 285	-4 440 928
Årets resultat		-147 503	3 637
Summa fritt eget kapital		-4 771 788	-4 437 291
SUMMA EGET KAPITAL		26 878 486	27 025 989
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		174 962	236 755
Skatteskulder		104 650	102 728
Övriga skulder		1 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	162 833	80 456
Summa kortfristiga skulder		443 740	419 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 382 226	35 505 928

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	2019	2018
Byggnader	200år	200år
Värmeanläggning	20år	20år
Balkong/terrass	50år	50år
Trädgård	10år	10år
Säkerhetsdörrar	50år	50år
Fastighetsförbättring	5år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 330 602	1 326 649
Hyror förråd	37 500	37 750
Öresutjämning	6	6
	1 368 108	1 364 405

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 260	39 256
	Fastighetsskötsel beställning	1 088	0
	Snöröjning/sandning	5 125	0
	Städning enligt beställning	0	4 700
	Hissbesiktning	1 761	5 732
	Myndighetstillsyn	7 670	6 875
	Gård	725	1 815
	Serviceavtal	1 500	0
	Förbrukningsmateriel	563	1 924
	Brandskydd	0	320
		58 692	60 622
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 750	0
	Tvättstuga	8 130	0
	Entré/trapphus	0	3 106
	Lås	0	7 592
	VVS	0	163 671
	Elinstallationer	10 000	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 868
	Hiss	9 812	5 033
	Tak	0	20 188
		57 692	210 458
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	73 313	0
	Entré/trapphus	150 971	23 006
	Lås	69 993	0
		294 277	23 006
	Taxebundna kostnader		
	El	39 556	37 735
	Värme	321 451	330 770
	Vatten	43 676	51 483
	Sophämtning/renhållning	42 466	52 797
		447 149	472 785
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 213	44 802
	Självrisk	12 382	0
	Kabel-TV	38 347	37 501
		95 942	82 303
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 687	41 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	996 439	890 621

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	1 246
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 225	5 478
	Styrelseomkostnader	850	6 699
	Fritids- och trivselkostnader	2 499	3 412
	Förvaltningsarvode	64 614	62 663
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	2 033	3 347
	Korttidsinventarier	2 290	0
	Konsultarvode	30 018	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		123 419	108 020

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 430	46 410
	Löner	25 320	28 603
	Sociala kostnader	25 414	16 897
		113 164	91 910

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	110 058	110 058
	Förbättringar	51 912	49 076
	Markanläggning	12 864	12 864
		174 834	171 998

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 785 249	35 785 249
	Nyanskaffningar	42 538	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 827 787	35 785 249
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 607 258	-2 435 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 834	-171 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 782 092	-2 607 258
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 045 695	33 177 990
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 343	11 800 343
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	31 000 000
		70 000 000	53 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	53 600 000
		70 000 000	53 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	84 419	82 260
	Klientmedel hos SBC	2 248 307	2 241 873
	Placeringskonto hos SBC	1 005	0
		2 333 731	2 324 133

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	304 912	160 800
	Reservering enligt stadgar	210 000	160 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 006	-16 688
	Vid årets slut	491 906	304 912

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				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	2022-04-30
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 193 000	30 193 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 944	8 944
	Avgifter och hyror	79 576	71 512
	Entré och trapphus	74 313	0
		162 833	80 456

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 ska renoveringen av källarutrymmen i gathuset slutföras.
	Underhållsplanen ska uppdateras.

Styrelsens underskrifter

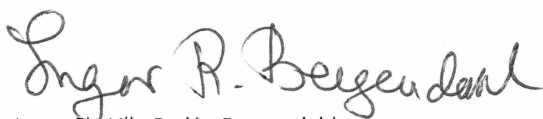
STOCKHOLM den 11/3 2020



John Larry Tyronne Hultén
Ledamot



Stina Agnes Elisabeth Rautelin
Ledamot



Inger Siv Ulla Rydén Bergendahl
Ledamot



Jan Erik Sjödin
Ledamot



Magnus Wilhelm Ulltin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

d

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

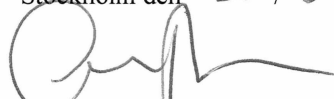
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 26 / 3 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Evelyn Hejlesen

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 330 000	1 330 602	1 330 000
Hyror förråd	37 000	37 500	37 000
Öresutjämning	0	6	0
	1 367 000	1 368 108	1 367 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-40 260	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-1 088	-12 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 125	-6 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-1 761	-2 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-7 670	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-725	-3 000
Serviceavtal	-1 500	-1 500	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-563	-4 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-70 500	-58 692	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-29 750	-30 000
Tvättstuga	0	-8 130	0
Elinstallationer	0	-10 000	0
Hiss	0	-9 812	0
	-50 000	-57 692	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-209 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-73 313	0
Entré/trapphus	0	-150 971	0
Lås	0	-69 993	0
	-209 000	-294 277	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-39 556	-46 000
Värme	-340 000	-321 451	-337 000
Vatten	-45 000	-43 676	-50 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-42 466	-46 000
	-475 000	-447 149	-479 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-45 213	-47 000
Självrisk	0	-12 382	0
Kabel-TV	-40 000	-38 347	-39 000
	-87 000	-95 942	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 715	-42 687	-42 000
	-42 715	-42 687	-42 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-9 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 225	-3 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-850	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 499	-1 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 614	-64 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-4 000	-2 033	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 290	0
Konsultarvode	-15 000	-30 018	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	-128 000	-123 419	-93 000
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-29 000	-25 320	-25 000
Styrelsearvode	-42 000	-61 500	-41 000
Revisionsarvode arvoderad	-15 000	-930	0
Övriga arvoden	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-25 414	-13 000
	-101 000	-113 164	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-111 000	-110 058	-111 000
Förbättringar	-50 000	-51 912	-50 000
Markanläggning	-13 000	-12 864	-13 000
	-174 000	-174 834	-174 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 337 215	-1 407 856	-1 253 000
RÖRELSERESULTAT	29 785	-39 748	114 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-108 000	-107 780	-120 000
	-108 000	-107 755	-120 000
RESULTAT	-78 215	-147 503	-6 000

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