





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 4

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 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

Tyronne Hultén	Ordförande
Jan Erik Sjödin	Ledamot
Magnus Ulltin	Ledamot

Christopher Frederick Murr	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Lars Carlsson  
Vendela Palmgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### 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

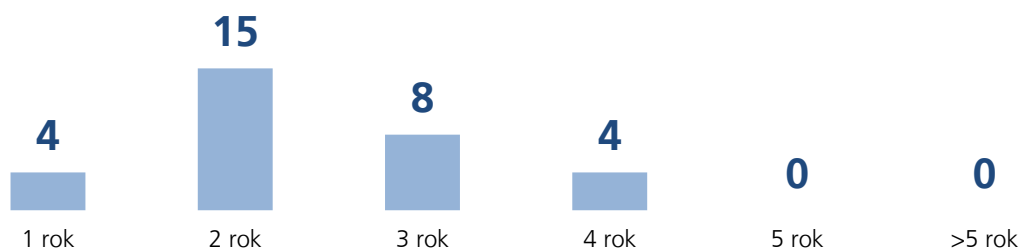
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 046 m<sup>2</sup>, varav 2 046 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gavel mot Ploggatan	2020	Tilläggsisolerad och putsad
OVK Besiktning	2020	Obligatorisk besiktning av ventilation
Trädgårdsunderhåll	2020	Beskärning av träd
Tvättstugan	2020	Renovering av golv, väggar samt ny vask med skåp och bänkar
Föreningslokal	2020	Renovering av tidigare cykelrum
Källarutrymmen	2020	Renovering av golv och väggar
Fläkt	2020	Ny fläkt i elrum för vattenrum
Kontroll av vattenutkastare	2020	Ny kran i soprum, gammal kran mot gård borttagen och puts på fasad
Tvättstuga	2020	Ny tvättmaskin
Hiss	2020	Besiktning av hiss med åtgärder, ny nödtelefon samt förstärkning av balkar på hisstak
Balkonger	2020	Åtgärdat och renoverat balkongräcken mot Skånegatan
Plåtarbete	2020	Diverse plåtarbete i samband med fasadrenovering
Ytterdörrar mot 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 åt gatan	2015	Målning med klotteravstötande färg på fasad åt Skånegatan
Vindslucka	2015	Förbättring av stege till och lås på vindsluckan

Fasad och trapphusfönster	2015	Förbättring fasad under kungsbalkonger samt renovering av trapphusfönster
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	Slutfört våren 2012
Gården	2012	Plastmatta och grus lagt på uteplatsen. Golvbrunnarna har spolats.
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	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 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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Soprum	2021	Återvinningsstation i gamla soprummet
Ljudisolering	2021	Föreningslokal
Armaturer	2021	Nya armaturer i trapphus
Internetuppkoppling	2021	Telia vann upphandling
Systematisk Brandskyddsarbete	2021	Upprättande av SBA plan

## 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	Smart Förvaltning Sverige AB
Hiss	ManKan Hiss AB
Fastighetsförvaltning	Driftia AB
El	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avlopp
Snöskotning 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
Revisor	Toresson Revision AB

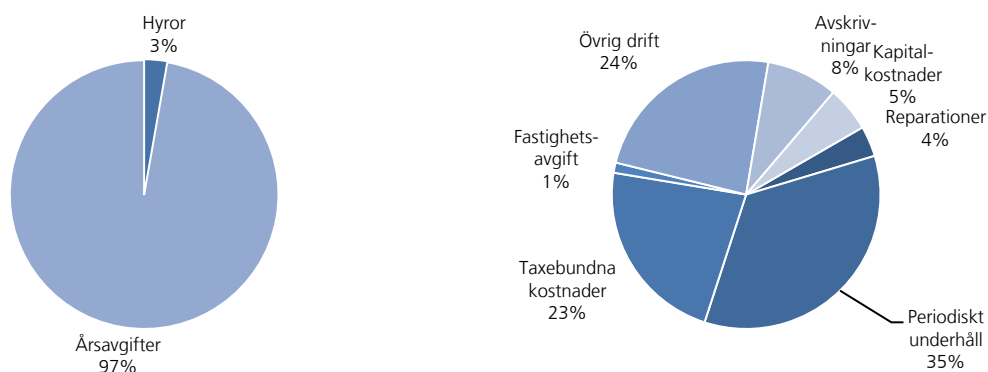
	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 249 312</b>	<b>2 242 878</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 379 861	1 368 108
Finansiella intäkter	0	25
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 801
	<b>1 379 861</b>	<b>1 391 934</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 719 752	1 233 022
Finansiella kostnader	107 780	107 780
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 060	42 538
Ökning av kortfristiga fordringar	1 390	2 159
Minskning av kortfristiga skulder	162 633	0
	<b>2 036 615</b>	<b>1 385 499</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 592 558</b>	<b>2 249 312</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-656 754</b>	<b>6 435</b>

\*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

Under 2020 utfördes ett antal underhåll- och förbättringar på fastigheten, såsom renovering av gavel mot Ploggatan med tilläggsisolering och ny puts. I samband med renoveringen utfördes ett antal plåtarbeten samt putsförbättringar på balkong.

Balkonger mot Skånegatan fick en översyn med bl.a. nya infästningar på glas samt förstärkning och byte av ett antal balkongstag.

Under året genomfördes en ventilationsbesiktning (OVK) som efter åtgärder godkändes med OVK Intyg.

Upphandling av ny entreprenör för städning av gemensamma lokaler i fastigheten.

I tvättstugan installerades en ny tvättmaskin.

## 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: 48  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	650	650	648	650
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 939	3 939	3 939	3 939
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	18	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	150	157	162	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	21	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	53	53	48	44
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-620	-148	4	200
Nettoomsättning (tkr)	1 368	1 368	1 364	1 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 046 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar 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>				
Inbetalda insatser	25 336 384	0	0	25 336 384
Upplåtelseavgifter	5 821 984	0	0	5 821 984
Fond för yttre underhåll	481 942	210 000	-219 964	491 906
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 640 310</b>	<b>210 000</b>	<b>-219 964</b>	<b>31 650 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 761 824	-210 000	72 461	-4 624 285
Årets resultat	-620 495	-620 495	147 503	-147 503
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 382 320</b>	<b>-830 495</b>	<b>219 964</b>	<b>-4 771 788</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 257 990</b>	<b>-620 495</b>	<b>0</b>	<b>26 878 486</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-620 495
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 551 824
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 382 319</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

481 942

**-4 900 377**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 368 408	1 368 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 453	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 379 861</b>	<b>1 368 108</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 474 613	-996 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 339	-123 419
Personalkostnader	Not 6	-67 800	-113 164
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 825	-174 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 892 576</b>	<b>-1 407 856</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-512 715</b>	<b>-39 748</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 780	-107 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 780</b>	<b>-107 755</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-620 495</b>	<b>-147 503</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-620 495</b>	<b>-147 503</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	32 877 376	33 045 695
Maskiner	Not 9	40 554	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 917 930</b>	<b>33 045 695</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 920 730</b>	<b>33 048 495</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		150	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 678 217	2 333 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 678 367</b>	<b>2 333 731</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 678 367</b>	<b>2 333 731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 599 097</b>	<b>35 382 226</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 158 368	31 158 368
Fond för yttre underhåll	Not 13	481 942	491 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 640 310</b>	<b>31 650 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 761 824	-4 624 285
Årets resultat		-620 495	-147 503
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 382 320</b>	<b>-4 771 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 257 990</b>	<b>26 878 486</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 060 000	8 060 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 060 000</b>	<b>8 060 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		49 438	174 962
Skatteskulder		86 986	104 650
Övriga skulder		0	1 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	144 683	162 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 107</b>	<b>443 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 599 097</b>	<b>35 382 226</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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200år
Värmeanläggning	20 år	20år
Balkong/terrass	50 år	50år
Trädgård	Fullt avskriven	10år
Säkerhetsdörrar	50 år	50år
Fastighetsförbättring	5 år	5 år
Maskiner	5 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 330 602	1 330 602
Hyror förråd	37 800	37 500
Öresutjämning	6	6
	<b>1 368 408</b>	<b>1 368 108</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	11 453	0
	<b>11 453</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 876	40 260
	Fastighetsskötsel beställning	5 513	1 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 300	0
	Snöröjning/sandning	5 288	5 125
	Städning entreprenad	22 756	0
	Städning enligt beställning	10 775	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 300	0
	Hissbesiktning	5 445	1 761
	Myndighets tillsyn	0	7 670
	Gemensamma utrymmen	9 740	0
	Gård	645	725
	Serviceavtal	3 149	1 500
	Förbrukningsmateriel	240	563
	Teleport/hissanläggning	649	0
		<b>144 676</b>	<b>58 692</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	29 750
	Tvättstuga	5 713	8 130
	Sophantering/återvinning	1 613	0
	Lås	5 797	0
	VVS	2 883	0
	Elinstallationer	2 000	10 000
	Hiss	25 761	9 812
	Huskropp utvändigt	13 981	0
	Fönster	395	0
	Balkonger/altaner	13 023	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
		<b>73 416</b>	<b>57 692</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	68 164	0
	Tvättstuga	17 758	73 313
	Entré/trapphus	35 625	150 971
	Lås	0	69 993
	Fasad	572 429	0
		<b>693 976</b>	<b>294 277</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 729	39 556
	Värme	306 989	321 451
	Vatten	57 578	43 676
	Sophämtning/renhållning	48 966	42 466
		<b>452 262</b>	<b>447 149</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 322	45 213
	Självrisk	0	12 382
	Kabel-TV	39 178	38 347
		<b>86 500</b>	<b>95 942</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>23 783</b>	<b>42 687</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 474 613</b>	<b>996 439</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 349	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Övriga förluster	32 717	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 873	1 225
	Styrelseomkostnader	8 979	850
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	2 499
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	65 616	64 614
	Administration	3 199	2 033
	Korttidsinventarier	0	2 290
	Konsultarvode	36 157	30 018
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
		<b>177 339</b>	<b>123 419</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	62 430
	Löner	4 292	25 320
	Sociala kostnader	16 208	25 414
		<b>67 800</b>	<b>113 164</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	110 058	110 058
	Förbättringar	57 583	51 912
	Markanläggning	677	12 864
	Maskiner	4 506	0
		<b>172 825</b>	<b>174 834</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 827 787	35 785 249
	Nyanskaffningar	0	42 538
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 827 787</b>	<b>35 827 787</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 782 092	-2 607 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 319	-174 834
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 950 410</b>	<b>-2 782 092</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 877 376</b>	<b>33 045 695</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 343	11 800 343
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	45 060	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 060</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 506	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 506</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 554</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 688	48 688
	Nyanskaffningar	-48 688	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-1</b>	<b>48 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 688	-48 688
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 688</b>	<b>-48 688</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>-48 688</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	85 659	84 419
	Klientmedel hos SBC	1 592 558	2 248 307
	Placeringskonto hos SBC	0	1 005
		<b>1 678 217</b>	<b>2 333 731</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	491 906	304 912
	Reservering enligt stadgar	210 000	210 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-219 964	-23 006
	<b>Vid årets slut</b>	<b>481 942</b>	<b>491 906</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,100 %	4 260 000	4 260 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 800 000	1 800 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,570 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 060 000</b>	<b>8 060 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>8 060 000</b>	<b>8 060 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 060 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 193 000	30 193 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	8 944	8 944
	Avgifter och hyror	135 739	79 576
	Entré och trapphus	0	74 313
		<b>144 683</b>	<b>162 833</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planeras ett antal åtgärder, såsom installation av kollektiv internetuppkoppling, nya energisåla armaturer i trapphus samt installation av återvinningsstation i soprum samt renovering och demontering av tidigare sophanteringssystem. Styrelsen kommer att lägga en uppdaterad underhållsplan med start från 2021. Enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO 2003:778) är det ett krav att den som äger fastigheten och driver verksamheten ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA), en dokumenterad plan för årlig uppföljning av SBA kommer att fastställas under Q1 2021.

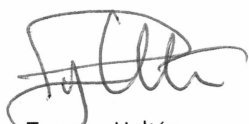
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 4 2021



Tyrone Hultén  
Ordförande



Jan Erik Sjödin  
Ledamot



Magnus Ulltin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

U

### **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.

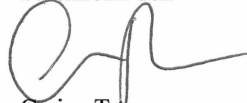
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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, 4 2021



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Evelyn Hejlesen

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 330 000	1 330 602	1 330 000
Hyror förråd	37 000	37 800	37 000
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	11 453	0
	<b>1 367 000</b>	<b>1 379 861</b>	<b>1 367 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-40 876	-41 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 513	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-19 300	-2 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 288	-6 000
Städning entreprenad	0	-22 756	0
Städning enligt beställning	-2 000	-10 775	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 300	0
Hissbesiktning	-2 000	-5 445	-3 000
Myndighetstillsyn	-8 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-9 740	-1 000
Gård	-3 000	-645	-2 000
Serviceavtal	-2 000	-3 149	-1 500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-240	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-649	0
Brandskydd	0	0	-1 000
	<b>-75 000</b>	<b>-144 676</b>	<b>-70 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-108 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-5 713	0
Sophantering/återvinning	0	-1 613	0
Lås	0	-5 797	0
VVS	0	-2 883	0
Elinstallationer	0	-2 000	0
Hiss	0	-25 761	0
Huskropp utvändigt	0	-13 981	0
Fönster	0	-395	0
Balkonger/altaner	0	-13 023	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250	0
	<b>-108 000</b>	<b>-73 416</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	30 000	0	-209 000
Lokaler	0	-68 164	0
Gemensamma utrymmen	8 000	0	0
Tvättstuga	0	-17 758	0
Sophantering/återvinning	100 000	0	0
Entré/trapphus	30 000	-35 625	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	30 000	0	0
Fasad	0	-572 429	0
Fönster	100 000	0	0
	<b>298 000</b>	<b>-693 976</b>	<b>-209 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-38 729	-40 000
Värme	-335 000	-306 989	-340 000
Vatten	-44 000	-57 578	-45 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-48 966	-50 000
	<b>-466 000</b>	<b>-452 262</b>	<b>-475 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-48 000	-47 322	-47 000
Kabel-TV	-40 000	-39 178	-40 000
	<b>-88 000</b>	<b>-86 500</b>	<b>-87 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 000	-44 299	-42 715
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	20 516	0
	<b>-43 000</b>	<b>-23 783</b>	<b>-42 715</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-1 349	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Övriga förluster	0	-32 717	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 873	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-8 979	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 000	-4 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-65 616	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-3 000	-2 194	-4 000
Konsultarvode	0	-36 157	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	<b>-98 000</b>	<b>-176 334</b>	<b>-128 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokalvård	-26 000	-4 292	-29 000
Styrelsearvode	-42 000	-47 300	-42 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-15 000
Övriga arvoden	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-16 208	-14 000
	<b>-84 000</b>	<b>-67 800</b>	<b>-101 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-111 000	-110 058	-111 000
Förbättringar	-58 000	-57 583	-50 000
Markanläggning	0	-677	-13 000
Maskiner	0	-4 506	0
	<b>-169 000</b>	<b>-172 825</b>	<b>-174 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-833 000</b>	<b>-1 891 571</b>	<b>-1 337 215</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>534 000</b>	<b>-511 710</b>	<b>29 785</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-108 000	-107 780	-108 000
	<b>-108 000</b>	<b>-107 780</b>	<b>-108 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>426 000</b>	<b>-619 490</b>	<b>-78 215</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](http://www.sbc.se)