

Årsredovisning 2023

Brf Järnlunden

716417-9363



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnlunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-22. Stadgar registrerades 2004-01-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlunden 6	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 491 kvm. Byggnadernas totalyta är 1491 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Strömkvist	Ordförande
Elias Karlsson	Styrelseledamot
Ulrica Källhammer	Styrelseledamot
Clifford Lewis	Suppleant

Valberedning

Christin Bjuggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöter.

Revisorer

Nils Lundkvist	Internrevisor	
Sanna Lindqvist	Extern revisor	Borev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Ändring av stadgar. Ändring av suppleant.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-14. Ändring av extern auktoriserad revisor samt tillägg revisorsuppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation nödutgångsbelysning källare. Utbytt trappbelysning -Brandsäkra Norden AB
Eldstäder med kanaler/skorsten besiktigat och sotat. UA. - AB CS Sot & Vent
Montering av laddstolpar på parkering - ChargeBuddy AB
Momsregistrerat föreningen
Utbytt läckande manometer primärventil i undercentral - Fastighetsägarna
Medlem i lgt. 1402 tagit bort plombering i sin eldstad. Skorstensbolaget AB. Besiktad och godkänd för användning av Danderydssotarn AB.
Elbesiktning Undercentral, El central, Källare, Vind och Trapphus. enl. nya regler utförd UA -Besiktningsföretaget AB
Stamspolning UA- Haggrens rör AB
- 2022** ● Div. förbättringar av entré, tomt och trädgårdsytor. En stenlagda trivselplats anlagda mm.
MSB besiktat och godkänt skyddsrum
Brandskyddsbesiktning utförd
Fuktbesiktning källare samt generell fastighetsbesiktning utfört
- 2021** ● Dränering husgrund samt markarbeten. Asfaltering m fall. Ny brunn för avrinning dagvatten. Fasta cykelställ. Flytt av sophus till förmån för 2 nya parkeringsplatser mm. Förberett el för elstolpar. Två stenbelagda trivselplatser.
Fasadtätning runt/under fönster samt fönstertätning inifrån i lgh. 1501
Byte av dörr i trapphus, som leder till källaren
Radonmätning genomförd UA
- 2020** ● Stamspolning
Underhåll radiatorer och undercentral samt ventilation
Godkänd OVK -Univent
- 2019** ● Tvättning balkongfronter och plattor
Slipning och lackning entréparti samt målning smidesräcke
Brandsläckare monterade på varje våning. Rökkanalsluckor på vind signalmarkerade och skyltade
- 2018** ● Trapphusmålning
- 2017** ● Taksäkerhetsarbete
Stamspolning
- 2016** ● Ombyggnad/renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner

- 2015 ● Ombyggnad av lokal till lägenhet
- 2014 ● Porttelefon och rörelsebelysning i trapphus
Installation bredband
- 2013 ● Nya radiatorventiler samtliga element i fastigheten
- 2011 ● Ny undercentral (varmvatten)
- 2010 ● Fönsterbyte
- 2009 ● Trapphusmålning
- 2008 ● Hissrenovering
- 2004 ● Fasadrenovering
- 1995 ● Stamrenovering

Planerade underhåll

- 2024 ● Målning av trädgårdsbod samt sophus
Slipning och lackning av entrédörr
Genomgång Vaka porttelefoni
Vindsveranda målning mm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, tilläggsavtal moms	Nabo AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elektricitet	Fortum Ellevio
Undercentralen besiktning 4 ggr/år	Fastighetsägarna Stockholm
Hiss - Service 3 ggr/år. -Besiktning årligen	KONE AB Kiwa AB
Trapphusstädning	SMART
Tomträttsavgäld	Sth Exploateringskontoret 183
Internet. TV/Bredband. Porttelefon	Stockholm Stadsnät. Tele 2 Sverige AB. Telavox AB
Teknisk förvaltning Fastighetsskötsel Tvättstugeservice	Nabolaget
Laddstationer parkering	Charge Buddy AB
Nödutgångsarmatur samt trappbelysning	Brandsäkra Norden AB
Stamspolning	Haggrens rör AB
Elbesiktning allmänna utrymmen	Besiktningsföretaget AB
Brandskydds kontroll & sotning. Besiktning UA	AB CS Sot & Vent
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Stadshypotek AB	Svenska Handelsbanken AB
Vatten, sopor	Stockholm vatten och avfall
Pappersåtervinning	Återvinningsbolaget

Övrig verksamhetsinformation

Eldningsförbudet hävt efter kontrollbesiktning/sotning. Styrelsen gått ut med information samt erbjuder medlemmar brand- & kolmonoxidvarnare.

Elbesiktning av fastighetens gemensamma anläggningar har utförts utan anmärkning.

Styrelsen utökar regelbundna Egenkontroller i huset och gör utöver löpande systematiskt brandskyddsarbete även el kontroller samt kontroll av undercentral. I källaren har nödutgångsbelysning monterats. Brandvarnare uppsatta källare och plan 6. Brandsläckare på varje plan kontrollerade.

Trapphusbelysningen samt brevlådan har bytts ut. Ljuskrone i entrén.

Årlig besiktning av fastigheten har genomförts av Nabo

Stamspolning utförd utan anmärkning.

Mindre läckage vid takränna har åtgärdats. Avloppsrör vindsterrass försedd med filter.

Staket samt stoppstenar till framsidan på plats. Trärall byggt över brunnslock på baksidan.

Montering av laddstolpar med 50% beviljat bidrag Naturvårdsverket samt åter hela moms dec-24. Inget lån taget för detta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tomträttsavgälden 111 300kr/år kommer från 2026-01-01 stegvis höjas under 4 år för att år 2030 landa på 263 700kr/år. Gällande avgäldsperiod är 2016-01-01 - 2026-01-01 och avtalet löper t o m 2046-01-01.

Lån och amortering ses löpande över för att få en så förmånlig ränta som möjligt under rådande läge.

Styrelsen ser löpande över avtal och omförhandlar.

Styrelsen har momsregistrerat sig med start 2023-10-31

Avsättning underhållsfond ses över vid vinst

Avgiftshöjning med 10% från Jan-24

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

JW plåtslageri AB Snöskottning yttertak uppsagt med avslut 2023-03-31

Nabo Teknisk förvaltning uppsagt med avslut 2024-03-31

Nabo Ekonomisk förvaltning. Tilläggsavtal för momshantering tecknat.

ChargeBuddy AB - Nytt avtal för hantering av individuella betalning vid laddning av elbil tecknat.

SMART Förvaltning Sverige AB - Avtalsändring till trappstädning varannan vecka under sommartid. Varje vecka under vintertid.

Övriga uppgifter

2 städdagar för medlemmar har genomförts under året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 470 260	1 347 684	1 289 950	1 294 692
Resultat efter fin. poster	-71 500	-88 841	-2 166 776	-604 466
Soliditet (%)	50	49	49	63
Yttre fond	300 000	150 000	199 274	443 021
Taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000	33 400 000	33 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	933	856	823	823
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	94,7	95,0	94,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 443	1 536	1 639	1 742
Skuldsättning per kvm	1 443	1 536	1 639	1 742
Sparande per kvm	211	160	106	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	26	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	222	200	209	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	34	34
Energikostnad per kvm	296	266	270	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,41	1,34	1,66
Räntekänslighet	1,55	1,79	1,99	2,12

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Kostnader för medlemmarnas el ingår inte i årsavgiften

Uppllysning vid förlust

Det kvarvarande negativa resultatet beror dels på större arbeten som utförts historiskt samt de avskrivningar föreningen har. Dock minskar det negativa resultatet stadigt för varje år. Styrelsen arbetar aktivt med att upprätthålla en god ekonomi i föreningen där några exempel är:

Löpande genomgång/uppsägning/omförhandling av befintliga avtal. Frekvent genomgång av låneräntor och amorteringar för bättre villkor. Ett gott sparande där vi planerar att amortera av ett mindre lån under 2024. Information till medlemmar om frivilligt kapitaltillskott. Översyn av fonder. Beslut om avgiftshöjning från 2024-01-01.

Istället för att köpa tjänster ombesörjer styrelsen, i den mån det är möjligt och inom den juridiska ramen, egenutförda arbeten gällandes fastighetens lokaler/tomt/parkering/administrativt arbete mm. Aktiv planering genom upprättad underhållsplan.

Värdeökande och konkurrensstärkande installation av laddningsstolpar för elbil har genomförts. Detta med 50% beviljat kostnadsbidrag och resterande kostnad finansierat utan lån. Momsregistrering av föreningen har genomförts under året vilket innebär förmånlig återbäring av installationens moms, vilken infaller dec. 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 350 558	-	-	1 350 558
Upplåtelseavgifter	4 779 881	-	-	4 779 881
Fond, yttre underhåll	150 000	-	150 000	300 000
Balanserat resultat	-3 691 720	-88 841	-150 000	-3 930 561
Årets resultat	-88 841	88 841	-71 500	-71 500
Eget kapital	2 499 878	0	-71 500	2 428 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 930 561
Årets resultat	-71 500
Totalt	-4 002 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 774
Balanseras i ny räkning	-4 089 286
	-4 002 060

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 470 260	1 347 684
Övriga rörelseintäkter	3	10 434	3
Summa rörelseintäkter		1 480 694	1 347 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 051 739	-909 829
Övriga externa kostnader	9	-77 483	-94 841
Personalkostnader	10	-41 562	-71 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 944	-327 041
Summa rörelsekostnader		-1 493 727	-1 403 486
RÖRELSERESULTAT		-13 034	-55 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 885	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-62 351	-33 452
Summa finansiella poster		-58 466	-33 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 500	-88 841
ÅRETS RESULTAT		-71 500	-88 841

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 016 728	4 318 636
Maskiner och inventarier	13	99 538	120 574
Pågående projekt	14	211 924	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 328 189	4 439 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 328 189	4 439 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 048	5 199
Övriga fordringar	15	54 382	1 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	109 714	119 168
Summa kortfristiga fordringar		191 144	125 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		376 946	493 866
Summa kassa och bank		376 946	493 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		568 090	619 607
SUMMA TILLGÅNGAR		4 896 279	5 058 816

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 130 439	6 130 439
Fond för yttre underhåll		300 000	150 000
Summa bundet eget kapital		6 430 439	6 280 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 930 561	-3 691 720
Årets resultat		-71 500	-88 841
Summa fritt eget kapital		-4 002 060	-3 780 561
SUMMA EGET KAPITAL		2 428 378	2 499 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 743 768	422 431
Summa långfristiga skulder		1 743 768	422 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		407 084	1 868 421
Leverantörsskulder		45 801	57 989
Skatteskulder		4 751	3 281
Övriga kortfristiga skulder		2 901	1 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	263 596	205 411
Summa kortfristiga skulder		724 133	2 136 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 896 279	5 058 816

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 034	-55 799
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	322 944	327 041
	309 910	271 241
Erhållen ränta	3 885	411
Erlagd ränta	-62 189	-33 343
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 606	238 309
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 403	-5 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 801	-6 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 004	226 945
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-211 924	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211 924	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	35 000	0
Amortering av lån	-175 000	-153 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 000	-153 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	-116 920	73 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	493 866	420 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	376 946	493 866

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 391 460	1 276 536
Hysesintäkter, p-platser	78 800	71 148
Summa	1 470 260	1 347 684

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnin	1	3
Elprisstöd	10 433	0
Summa	10 434	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 203	37 696
Städning	22 604	28 619
Sotning	42 438	0
Besiktning och service	17 459	25 515
Ventilationskontroll OVK	0	1 625
Brandskydd	27 396	12 958
Trädgårdsarbete	2 625	14 936
Snöskottning	5 000	7 500
Summa	158 725	128 849

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	15 367	81 032
Tvättstuga	3 464	0
Dörrar och lås/porttelefon	3 831	0
VA	28 238	0
El	5 625	0
Hissar	10 623	0
Tak	4 300	0
Gård/markytor	5 056	0
Summa	76 503	81 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	62 774	0
Summa	62 774	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	44 593	41 055
Uppvärmning	330 813	297 820
Vatten	65 923	57 273
Sophämtning	22 010	21 209
Summa	463 339	417 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 625	31 678
Tomträttsavgälder	111 300	111 300
Kabel-TV	39 052	35 779
Bredband	29 700	30 900
Teknisk förvaltning	37 996	34 958
Fastighetsskatt	39 725	37 975
Summa	290 398	282 590

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 935	5 068
Övriga förvaltningskostnader	10 674	10 349
Revisionsarvoden	16 950	18 600
Trivselåtgärder	1 165	1 618
Ekonomisk förvaltning	37 500	49 684
Serv.avg branschorg.	5 730	5 162
Bankkostnader	2 528	4 361
Summa	77 483	94 841

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 100	47 300
Löner	2 000	7 000
Sociala avgifter	7 462	17 476
Summa	41 562	71 776

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 351	33 452
Summa	62 351	33 452

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 696 742	11 696 742
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 696 742	11 696 742
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 378 106	-7 072 102
Årets avskrivning	-301 908	-306 005
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 680 014	-7 378 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 016 728	4 318 636
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	46 800 000	46 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	481 384	481 384
Utgående anskaffningsvärde	481 384	481 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-360 810	-339 774
Avskrivningar	-21 036	-21 036
Utgående avskrivning	-381 846	-360 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 538	120 574

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Installation laddstolpar	211 924	0
Summa	211 924	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 401	1 374
Vilande moms	52 981	0
Summa	54 382	1 374

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 081	21 154
Fastighetsskötsel	9 157	8 833
Städning	5 651	12 806
Försäkringspremier	24 468	24 468
Kabel-TV	10 207	9 757
Tomträtt	27 825	27 825
Bredband	4 950	4 950
Förvaltning	9 375	9 375
Summa	109 714	119 168

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,76 %	164 506	164 506
Stadshypotek	2025-06-01	4,30 %	106 292	176 292
Stadshypotek	2024-03-30	2,03 %	353 280	353 280
Stadshypotek	2024-02-19	4,89 %	53 804	53 804
Stadshypotek	2025-06-01	4,31 %	67 430	137 430
Stadshypotek	2026-06-01	4,12 %	702 770	0
Stadshypotek	2027-06-01	4,04 %	702 770	0
Stadshypotek			0	1 405 540
Summa			2 150 852	2 290 852
Varav kortfristig del			407 084	1 868 421

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 150 852 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 945	19 642
El	4 098	3 846
Uppvärmning	49 524	44 411
Utgiftsräntor	1 101	939
Vatten	11 349	10 609
Löner	36 300	3 200
Sociala avgifter	7 729	1 209
Förutbetalda avgifter/hyror	133 550	121 555
Summa	263 596	205 411

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

4 190 800

2022-12-31

4 190 800

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Elias Karlsson
Styrelseledamot

Susanne Strömkvist
Ordförande

Ulrica Källhammer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nils Lundkvist
Internrevisor

Borev
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 19:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 16:19

DOCUMENT ID:

ByWebEcYJC

ENVELOPE ID:

H1gWE9YJC-ByWebEcYJC

DOCUMENT NAME:

Brf Järnlunden, 716417-9363 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE STRÖMKVIST susanne.stromkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 20:19 04.04.2024 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/16) IP: 212.125.199.1
2. Ulrica Maria Källhammer ulrica@kallhammer.com	Signed Authenticated	08.04.2024 14:11 08.04.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/08) IP: 46.39.97.82
3. ELIAS KARLSSON elias.karlssonek@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:22 07.04.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/03) IP: 46.39.97.120
4. Nils Gunnar Anders Lundkvist nils.lundkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 17:16 09.04.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 90.235.29.35
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	09.04.2024 19:39 09.04.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlunden, org.nr 716417-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året och kassaflöde enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Järnlunden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Nils Lundkvist
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2024 19:41

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 02.04.2024 16:19

DOCUMENT ID:
Hy7IbEcYJA

ENVELOPE ID:
rJeeZ4cFkC-Hy7IbEcYJA

DOCUMENT NAME:
RB Järnlunden 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Gunnar Anders Lundkvist nils.lundkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 17:15 09.04.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 13.48.59.128
2. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	09.04.2024 19:41 09.04.2024 19:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed