



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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 2022.

## 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 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Maria Alicila Westberg	Ordförande	
Lars Carlsson	Ledamot	
Marja Sandin-Wester	Ledamot	
Magnus Wilhelm Ulltin	Ledamot	
Tyronne Hultén	Ledamot	Avgått
Christopher Murr	Suppleant	

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

Daniel Mångård  
Vendela Palmgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### 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

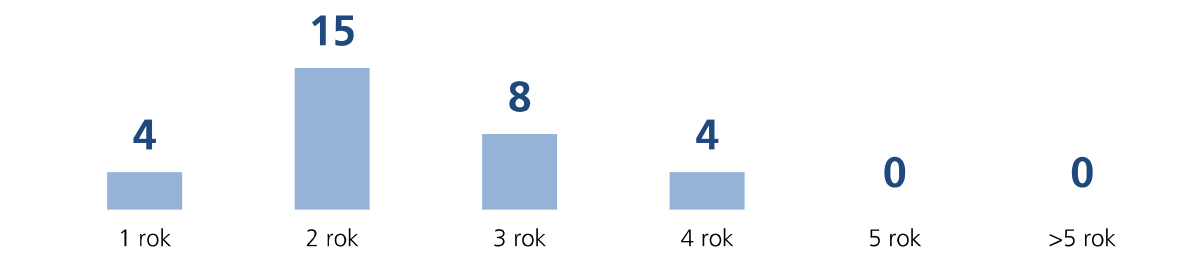
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1985.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Tvättstuga  
Cykelrum  
Barnvagnsrum  
Trädgårdsförråd

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Brandvarnare	2022	Nya brandvarnare i allmänna utrymmen
Tidur	2022	Tidur till mangel monterad
Tvättstuga	2022	Byte av äldsta tvättmaskin i tvättstuga
Avloppsstam	2022	Inspektion och spolning av grenstammar till kök och badrum
Hiss	2022	Målning invändigt
Systematisk Brandskyddsarbete	2021	Upprättande av SBA plan
Internetuppkoppling	2021	Telia vann upphandling
Armaturer	2021	Nya armaturer i trapphus
WC källare	2021	Renoverat samt ny wc-stol
Soprum	2021	Återvinningsstation i gamla soprummet
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

<b>Utfört underhåll, fortsättning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energideklaration	2017	Utfört av Energiteamet
Utrustning tvättstugan	2016	Reparation av torkskåp och installation av ny torktumlare.
Dränering gården	2016 - 2017	Dränering längs med gårdshusets väggar. Samtidigt ersattes asfalt med plattor på gårdens västra sida.
Vindsbelysning	2016	Förbättring av belysning på bägge vindarna.
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 steg till och lås på vindsluckan
OVK-besiktning	2014	Obligatorisk ventilationsbesiktning
Radonmätning	2014	
Hissen	2014	Byte av hissmaskineri m.m.
Renovering av ytterdörr	2014	I samband med fönsterrenoveringen åtgärdades även porten mot Skånegatan
Renovering av fönster	2013 - 2014	Samtliga lägenhetsfönster samt fönster i gemensamma utrymmen
Inspektion och spolning av grenstammar till kök och badrum	2013 - 2014	
Inspektion av kök och badrum	2013	Utförd av Anticimex som led i självriskförsäkring
Avlastningsräcke taket	2012	Räcke installerat utanför vindslucka övre vinden
Ommålning trapphuset	2012	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	Upprusting av hela gården inkl nya möbler o grill
Värmekablar och steg tak	2009	Monterat stegar och förnyat värmekablar på taket
Målning källare	2008	Målning tak och golv i källaren
Fasaden	2008	Ny puts fasadsockel samt extra skydd källardörrar för klotter
Ventilation	2008	Fönsterventiler, spiskåpor, badrumsventilation
Värmesystemet	2008	Ytterligare intrimning av styrkning för systemet
Stamrengöring/spolning	2008	Avlopp och stammar översyn och dokumentation
Energi inventering	2007	Genomförd av EnergiTeamet
Målning av fönster	2007	

Utfört underhåll, fortsättning	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2002	
Omputsning av fasad	1985	
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationssystem	2024	Renovering fläktar och skapa återvinning frånluft
Renovering av vind och tak	2024	Inspektion utav vind och tak under 2023 för att kunna lägga plan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/bredband	Tele2, Telia
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus o källare	Smart Förvaltning Sverige AB
Hiss	ManKan Hiss AB
El	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avlopp
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
Revisor	Toresson Revision AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och de extra vind och trappförråden med 10% från 2023-04-01.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

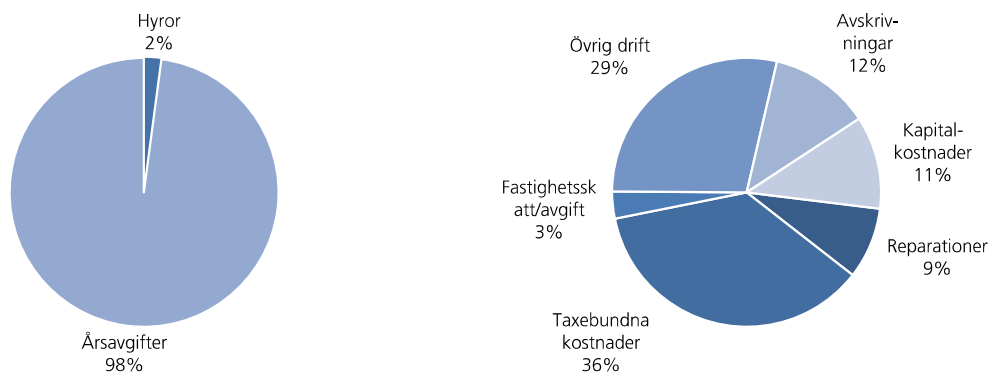
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 603 819</b>	<b>1 592 558</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 405 440	1 383 161
Finansiella intäkter	4 861	448
Ökning av kortfristiga skulder	18 415	7 364
	<b>1 428 715</b>	<b>1 390 973</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 110 925	1 260 551
Finansiella kostnader	161 023	107 783
Ökning av kortfristiga fordringar	6 294	11 377
Minskning av långfristiga skulder	26 300	0
	<b>1 304 542</b>	<b>1 379 711</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 727 993</b>	<b>1 603 819</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>124 173</b>	<b>11 262</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 1 519 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 2022 utfördes ett antal underhålls- och förbättringar i fastigheten, såsom nya brandvarnare i allmänna utrymmen, byte utav äldre tvättmaskin, invändig målning utav hiss samt inspektion och spolning av grenstammar till kök och badrum. Fastigheten grovstädades på vind, cykel- och barnvagnsförråd samt gård av de boende under gemensamma städdagar.

Månadsavgiften höjdes med 4% den 1 april för att täcka upp för de ökade kostnaderna för el och räntor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	670	650	650	650
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 927	3 939	3 939	3 939
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	24	19	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	160	150	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	28	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	79	53	53	53
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	-161	-620	-148
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 366	1 368	1 368

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	977 486	210 000	-160 047	927 533
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 135 854</b>	<b>210 000</b>	<b>-160 047</b>	<b>32 085 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 039 243	-210 000	-1 332	-5 827 911
Årets resultat	-38 301	-38 301	161 379	-161 379
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 077 543</b>	<b>-248 301</b>	<b>160 047</b>	<b>-5 989 290</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 058 311</b>	<b>-38 301</b>	<b>0</b>	<b>26 096 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 829 242
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 077 543</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 077 543</b>
----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 403 656	1 366 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 784	17 153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 405 440</b>	<b>1 383 161</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-916 339	-1 004 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 912	-162 215
Personalkostnader	Not 6	-93 674	-93 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 653	-176 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 287 578</b>	<b>-1 437 204</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>117 862</b>	<b>-54 043</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 861	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 023	-107 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 162</b>	<b>-107 336</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-38 301</b>	<b>-161 379</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-38 301</b>	<b>-161 379</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	32 542 094	32 709 735
Maskiner	Not 9	22 530	31 542
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 564 624</b>	<b>32 741 277</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 567 424</b>	<b>32 744 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 189	1 971
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 816 284	1 699 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 831 473</b>	<b>1 701 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 831 473</b>	<b>1 701 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 398 897</b>	<b>34 445 083</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 158 368	31 158 368
Fond för yttre underhåll	Not 12	977 486	927 533
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 135 854</b>	<b>32 085 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 039 243	-5 827 911
Årets resultat		-38 301	-161 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 077 543</b>	<b>-5 989 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 058 311</b>	<b>26 096 611</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 171 200	1 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 171 200</b>	<b>1 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 862 500	6 260 000
Leverantörsskulder		59 569	36 603
Skatteskulder		92 318	89 528
Övriga skulder		5 072	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 927	162 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 169 386</b>	<b>6 548 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 398 897</b>	<b>34 445 083</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	5 år	5 år
Maskiner	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 370 520	1 330 602
Hyror förråd	29 250	35 400
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	22	6
	<b>1 403 656</b>	<b>1 366 008</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 784	17 153
	<b>1 784</b>	<b>17 153</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 813	40 876
	Snöröjning/sandning	5 413	9 913
	Städning entreprenad	28 320	23 675
	Städning enligt beställning	0	625
	Hissbesiktning	4 156	2 148
	Gemensamma utrymmen	7 742	4 863
	Gård	4 018	260
	Serviceavtal	6 250	2 538
	Förbrukningsmateriel	3 139	3 113
	Teleport/hissanläggning	1 906	1 218
	Brandskydd	4 278	16 323
	Fordon	0	1 271
		<b>72 035</b>	<b>106 823</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 929	0
	Tvättstuga	49 446	0
	Sophantering/återvinning	0	14 789
	Entré/trapphus	1 951	23 443
	Lås	0	2 118
	VVS	35 469	0
	Elinstallationer	8 629	6 977
	Hiss	11 635	11 657
	Fönster	0	4 582
	Skador/klotter/skadegörelse	8 500	1 064
		<b>124 559</b>	<b>64 630</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	102 821
	Elinstallationer	0	57 226
		<b>0</b>	<b>160 047</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	72 069	48 087
	Värme	324 760	327 577
	Vatten	63 315	59 343
	Sophämtning/renhållning	65 032	60 701
		<b>525 176</b>	<b>495 708</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 935	48 685
	Kabel-TV	41 776	39 858
	Bredband	54 769	43 524
		<b>147 480</b>	<b>132 067</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 089</b>	<b>45 229</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>916 339</b>	<b>1 004 504</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	625
	Inkassering avgift/hyra	1 535	510
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	2 576	17 438
	Styrelseomkostnader	0	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 602
	Studieverksamhet	0	1 000
	Förvaltningsarvode	68 545	67 068
	Administration	7 074	2 892
	Konsultarvode	0	42 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 050
		<b>100 912</b>	<b>162 215</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 450	71 400
	Sociala kostnader	21 224	22 432
		<b>93 674</b>	<b>93 832</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	110 058	110 058
	Förbättringar	57 583	57 583
	Maskiner	9 012	9 012
		<b>176 653</b>	<b>176 653</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 827 787	35 827 787
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 827 787</b>	<b>35 827 787</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 118 052	-2 950 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 641	-167 641
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 285 693</b>	<b>-3 118 052</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 542 094</b>	<b>32 709 735</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 343	11 800 343
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	63 000 000	44 000 000
		<b>94 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	70 000 000
		<b>94 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 060	45 060
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 060</b>	<b>45 060</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 518	-4 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 012	-9 012
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 530</b>	<b>-13 518</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>22 530</b>	<b>31 542</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	88 291	87 271
	Klientmedel hos SBC	673 265	553 379
	Fordringar kreditfakturor	0	7 944
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 441
		<b>1 816 284</b>	<b>1 699 034</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	927 533	481 942
	Reservering enligt stadgar	210 000	927 533
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 047	-481 942
	<b>Vid årets slut</b>	<b>977 486</b>	<b>927 533</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,450 %	4 238 700	4 260 000	2025-04-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 800 000	1 800 000	2023-12-30
	Handelsbanken	3,840 %	1 995 000	2 000 000	2027-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 033 700</b>	<b>8 060 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 862 500	-6 260 000	
			<b>6 171 200</b>	<b>1 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 720 700 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 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 193 000	30 193 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	0	38 320
	Ränta	20 074	8 944
	Avgifter och hyror	129 853	115 076
		<b>149 927</b>	<b>162 340</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhåll är planerade under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Maria Alicila Westberg  
Ordförande

Lars Carlsson  
Ledamot

Marja Sandin-Wester  
Ledamot

Magnus Wilhelm Ulltin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 / 2023

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Evelyn Hejlesen

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 521 300	1 370 520	1 330 000
Hyror förråd	28 000	29 250	33 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	22	0
Övriga intäkter	0	1 784	0
	<b>1 549 300</b>	<b>1 405 440</b>	<b>1 363 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-16 000	-6 813	-43 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	0
Snöröjning/sandning	-11 000	-5 413	-6 000
Städning entreprenad	-27 000	-28 320	-24 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 156	-6 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-7 742	0
Gård	-1 000	-4 018	-8 000
Serviceavtal	-3 000	-6 250	-4 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 139	-1 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 906	-8 000
Brandskydd	-2 000	-4 278	-5 000
	<b>-86 000</b>	<b>-72 035</b>	<b>-108 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-66 000	-8 929	-114 000
Tvättstuga	0	-49 446	0
Entré/trapphus	0	-1 951	0
VVS	0	-35 469	0
Elinstallationer	0	-8 629	0
Hiss	0	-11 635	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 500	5 000
	<b>-66 000</b>	<b>-124 559</b>	<b>-109 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	-29 000
	<b>-50 000</b>	<b>0</b>	<b>-29 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-74 000	-72 069	-41 000
Värme	-361 000	-324 760	-329 000
Vatten	-66 000	-63 315	-58 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-65 032	-60 000
	<b>-568 000</b>	<b>-525 176</b>	<b>-488 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-50 935	-50 000
Kabel-TV	-44 000	-41 776	-41 000
Bredband	-48 000	-54 769	-50 000
	<b>-146 000</b>	<b>-122 370</b>	<b>-141 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 715	-47 089	-44 000
	<b>-42 715</b>	<b>-47 089</b>	<b>-44 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-313	0
Tele- och datakommunikation	-26 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 535	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-15 750	-16 000
Föreningskostnader	-18 000	-2 576	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-2 000
Studieverksamhet	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-68 545	-69 000
Administration	-3 000	-7 074	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 120	-5 000
	<b>-156 000</b>	<b>-100 912</b>	<b>-113 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokaltjänst	0	0	-5 000
Styrelsearvode	-72 000	-72 450	-71 400
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-21 224	-22 432
	<b>-95 000</b>	<b>-93 674</b>	<b>-98 832</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-111 000	-110 058	-111 000
Förbättringar	-58 000	-57 583	-58 000
Maskiner	-10 000	-9 012	-10 000
	<b>-179 000</b>	<b>-176 653</b>	<b>-179 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 388 715</b>	<b>-1 287 578</b>	<b>-1 309 832</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>160 585</b>	<b>117 862</b>	<b>53 168</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	90	0
Låneräntor	-166 000	-160 967	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	<b>-166 000</b>	<b>-156 162</b>	<b>-108 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-5 415</b>	<b>-38 301</b>	<b>-54 832</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)