
Årsredovisning

BRF Järnbärrorden 3
Org nr: 769609-6911

2022-01-01 – 2022-12-31



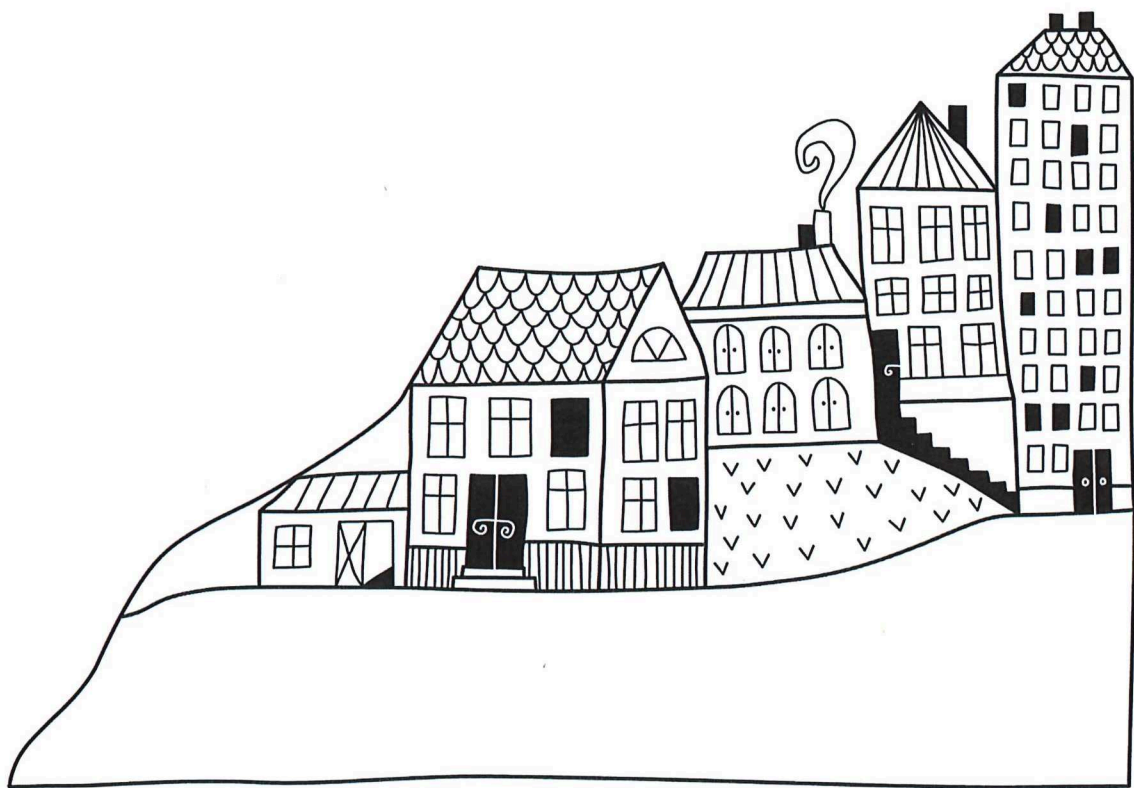
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF
Järnbärrorden 3 får härmed
avge årsredovisning för
räkensårsåret 2022-01-01 till
2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2022-04-06.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån .

I resultatet ingår avskrivningar med 2 924 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +549 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järnbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Glöm därför inte att teckna bostadsrättstillägg till din hemförsäkring!

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	25	70	21		122

Av dessa lägenheter är 13 hyresrätter:

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
5	58	99

Tomtarea	12 955 m ²
Bostäder hyresrätt,	1 005 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 439 m ²
Total bostadsarea	9 526 m ²
Total lokalarea	964 m ²
Varav garage	855 m ²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 647 tkr och planerat underhåll för 851 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades senast i januari 2022. Den pekar på ett underhållsbehov för de närmaste 10 åren på 14 443 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 443 tkr. I denna kostnad finns inte stambyte med. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 676 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering hyresrätt	442 298
Spolning av rör	99 003
Hissar	128 231
Balkonger	130 000
Lekplats	41 881

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2022-2023	Pågår
Fasader	2026-2027	
Målning trapphus	2025	
Balkonger	2026-2027	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Alvebäck	Ordförande	2023
Alexious Dimitriou	Vice ordförande	2024
Thanh Thuy Nguyen	Sekreterare	2023
Luis Galdo Agüero	Ledamot	2024
Vie Yang Yape	Ledamot	2023
Jan Magnusson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirosava Tolic	Suppleant	2023
Serifa Köse	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor	2023
Nabil Kastoun	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
KPMG AB	2023	
Per Anders Widén	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Margareta Ericsson	2023	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Den 23 mars 2022 hölls en extra stämma, på denna beslöts enhälligt att påbörja ett stambyte. Vilket nu pågår.

Medlemsinformation

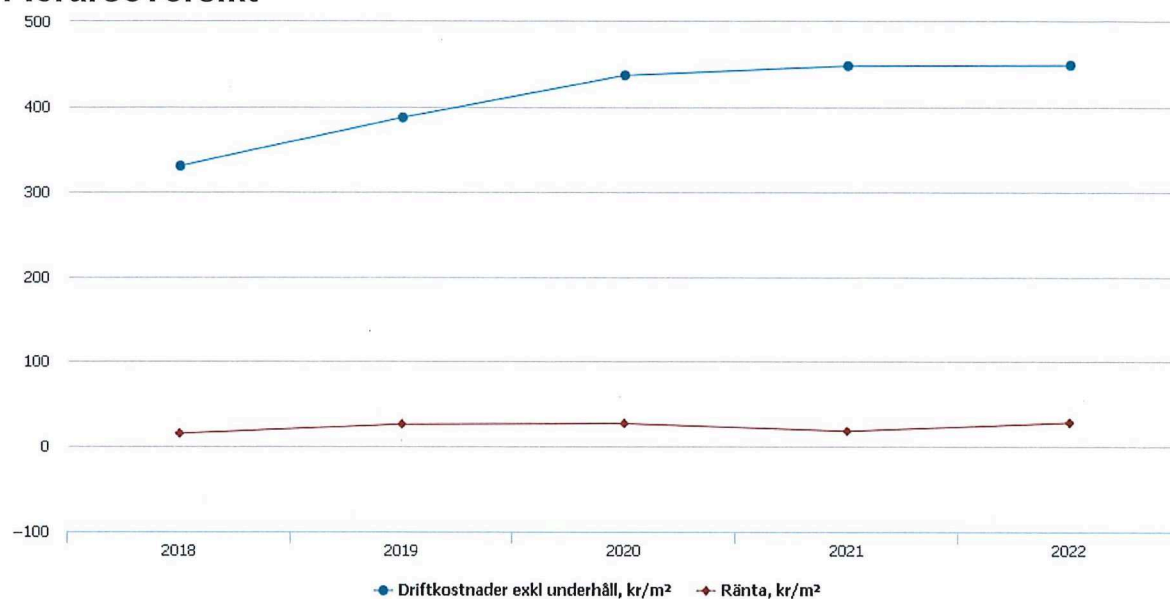
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat en höjning av årsavgifterna Med 7,5 % från 1 januari 2023 .

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.) Under året har föreningen sålt en hyresrätt. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 944	6 885	6 695	6 487	6 709
Årets resultat	- 2 375	-1 351	-1 975	-527	811
Soliditet %	53	66	65	66	64
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	449	448	437	387	330
Ränta, kr/m²	28	18	27	26	15
Lån, kr/m²	4 544	2 925	2 975	2 975	3 080

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 268 698	23 592 914	0	1 729 219	-10 034 481	-1 351 110
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 351 110	1 351 110
Reservering underhållsfond				676 000	-676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-851 413	851 413	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	410 766	2 028 096				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 374 674
Vid årets slut	43 679 464	25 621 010	0	1 553 806	-11 170 110	-2 374 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 385 590
Årets resultat	-2 374 674
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	851 413
Summa	-13 584 852

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-13 584 852**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 943 811	6 885 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 607	91 916
Summa rörelseintäkter		7 038 418	6 977 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 185 984	-4 319 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-795 918	-675 814
Personalkostnader	Not 6	-289 992	-300 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 923 633	-2 867 465
Summa rörelsekostnader		-9 195 528	-8 163 580
Rörelseresultat		-2 157 110	-1 186 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 103	10 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 668	-175 583
Summa finansiella poster		-217 565	-164 872
Resultat efter finansiella poster		-2 374 674	-1 351 110
Årets resultat		-2 374 674	-1 351 110

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 213 024	79 811 877
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	798 857	0
Pågående stamrenovering		21 321 282	118 424
Summa materiella anläggningstillgångar		99 332 893	79 930 300
Summa anläggningstillgångar		99 332 893	79 930 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 372	-7 708
Övriga fordringar	Not 10	40 537	70 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	580 557	180 712
Summa kortfristiga fordringar		619 722	243 916
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 858 475	6 726 439
Summa kassa och bank		7 858 475	6 726 439
Summa omsättningstillgångar		8 478 197	6 970 355
Summa tillgångar		107 811 090	86 900 655

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 300 474	66 861 612
Fond för yttre underhåll		1 553 806	1 729 219
Summa bundet eget kapital		70 854 280	68 590 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 210 177	-10 034 481
Årets resultat		-2 374 674	-1 351 110
Summa fritt eget kapital		-13 584 852	-11 385 590
Summa eget kapital		57 269 428	57 205 240
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 000 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 778 000	18 878 000
Leverantörsskulder		5 547 830	351 996
Skatteskulder		30 176	38 190
Övriga skulder		10 630	84 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 175 026	1 042 443
Summa kortfristiga skulder		37 541 662	20 395 415
Summa eget kapital och skulder		107 811 090	86 900 655

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 374 674	-1 351 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 923 633	2 867 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 959	1 516 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-375 806	9 041
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 246 247	194 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 419 400	1 719 959
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-21 202 858	-1 250 000
Investeringar i byggnader & mark	-282 750	0
Investeringar i installationer	- 840 618	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 326 227	- 1 250 000
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	15 600 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 438 862	2 739 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 038 862	2 739 324
Årets kassaflöde	1 132 036	3 209 283
Likvidamedel vid årets början	6 726 439	3 517 156
Likvidamedel vid årets slut	7 858 475	6 726 439

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Avskrivningsprincip	Antal år/återstående tid
Stomme och stomkompletteringar	Linjär	120/63
Stammar	Linjär	50/0
Relining stammar	Linjär	30/28
Värme(energi)	Linjär	27/10
El	Linjär	30/10
Tak	Linjär	20/8
Fasader	Linjär	40/8
Fönster	Linjär	40/8
Ventilation	Linjär	18/6
Balkonger	Linjär	40/8
Fjärrvärme	Linjär	15/5
Hissar	Linjär	25/2
Styr och regler	Linjär	25/15
Moloker(sopbehållare)	Linjär	20/19
Passersystem	Linjär	20/19

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar [↗](#)

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 227 771	4 999 355
Hyror, bostäder	1 112 507	1 170 356
Hyror, lokaler	127 048	84 154
Hyror, garage	504 937	504 979
Hyror, p-platser	233 091	229 309
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-85 937	-7 569
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-150 232	-73 340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 374	-21 818
Summa nettoomsättning	6 943 811	6 885 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillvalsavgifter	14 242	14 352
Balkonginglasning	1 416	1 664
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 500	33 999
Övriga rörelseintäkter (mobilmast)	46 449	41 901
Summa övriga rörelseintäkter	94 607	91 916

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-851 413	0
Reparationer	-646 886	-1 149 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-259 548	-230 993
Försäkringspremier	-366 326	-183 311
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 920	-13 500
Obligatoriska besiktningar	-11 384	0
Snö- och halkbekämpning	-124 646	-126 879
Förbrukningsinventarier	-47 351	-55 843
Vatten	-330 039	-303 704
Fastighetsel	-488 860	-264 331
Uppvärmning	-1 565 816	-1 605 550
Sophantering och återvinning	-171 595	-174 362
Inre och yttre skötsel	-300 201	-211 851
Summa driftskostnader	-5 185 984	-4 319 967

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-211 669	-193 205
IT-kostnader	-311 183	-249 687
Arvode, yrkesrevisorer	-28 100	-32 900
Övriga förvaltningskostnader	-28 570	-43 344
Inkasso	-108	-607
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 569	-36 176
Telefon	-3 743	-1 556
Medlems- och föreningsavgifter	-2 224	-2 224
Konsultarvoden	-122 424	-22 500
Bankkostnader	-2 580	-1 990
Advokat och rättegångskostnader	-51 750	-91 625
Summa övriga externa kostnader	-795 918	-675 814

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-197 200	-193 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 000	-59 950
Sociala kostnader	-38 792	-47 184
Summa personalkostnader	-289 992	-300 334

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 867 465	-2 867 465
Avskrivning Markanläggningar (moloker)	-14 138	0
Avskrivning Installationer (passersystem)	-42 031	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 923 633	-2 867 465

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 163 301	88 517 024
Markinventarier	57 500	57 500
	93 220 801	88 574 524
Årets anskaffningar		
Relining avloppstammar	0	4 646 277
Moloker (sopbehållare)	282 750	
	282 750	4 646 277
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 503 551	93 220 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader (inkl standardförbättringar)	-13 351 425	-10 483 960
Markinventarier	-57 500	-57 500
	-13 408 925	-10 541 460
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 867 465	-2 867 465
Årets avskrivning moloker	-14 138	
	-2 881 603	-2 867 465
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 290 527	-13 408 925
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 213 024	79 811 877
Varav		
Byggnader	76 944 412	79 811 877
Moloker	268 612	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	112 000 000
Lokaler	7 423 000	6 029 000
Totalt taxeringsvärde	143 423 000	118 029 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 358 000</i>	<i>78 794 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 065 000</i>	<i>39 235 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Passersystem	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Passersystem	840 618	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	840 618	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passersystem	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Passersystem	-42 031	0
	-42 031	0
Akkumulerade avskrivningar		
Passersystem	-42 031	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 031	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	798 587	0
Varav		
Passersystem	798 587	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	40 537	70 912
Summa övriga fordringar	40 537	70 912

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	46 449	0
Förutbetalda försäkringspremier	417 745	52 860
Förutbetalda driftkostnader	0	50 152
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 152	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	51 240	51 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 971	26 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	580 557	180 712

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	7 186 280	4 648 381
Transaktionskonto, Swedbank	672 195	2 078 058
Summa kassa och bank	7 858 475	6 726 439

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	43 778 000	28 178 000
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 778 000	-18 878 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 000 000	9 300 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,47%	2023-01-20	5 878 000,00		0,00	5 878 000,00
NORDEA	0,50%	2023-03-15	9 300 000,00		0,00	9 300 000,00
NORDEA	2,93%	2023-11-07	0,00	15 600 000,00	0,00	15 600 000,00
NORDEA	3,20%	2024-03-28	13 000 000,00		0,00	13 000 000,00
Summa			28 178 000,00	15 600 000,00	0,00	43 778 000,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	70 643	32 243
Upplupna driftskostnader	14 375	14 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 988	0
Upplupna elkostnader	109 075	42 284
Upplupna vattenavgifter	34 323	25 657
Upplupna värmekostnader	231 918	236 460
Upplupna kostnader för renhållning	21 444	25 167
Upplupna revisionsarvoden	28 600	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 829	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	635 831	638 632
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 175 026	1 042 443

Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	55 569 000	55 569 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

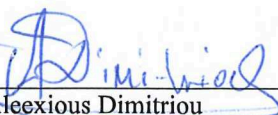
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-05-26




Jan Alvebäck



Alexious Dimitriou



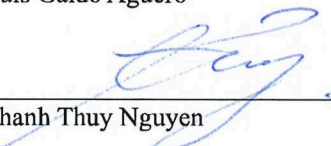
Jan Magnusson



Luis Galdo Agüero




Vie Yape




Thanh Thuy Nguyen

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023-05-26

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Nabil Kastoun
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Järnbärrorden 3, org. nr 769609-6911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnbärrorden 3 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 BRF Jämbärrorden 3 för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- 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.

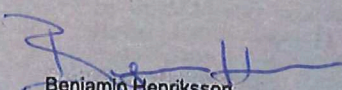
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

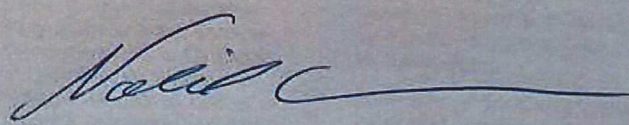
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den 26 maj - 2023

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Nabil Kastoun
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järnbärrorden 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Järnbärrorden 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

