

# Årsredovisning 2022

Brf Järnheden

702001-0521



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JÄRNHEDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 1947-10-07. Föreningens ekonomiska plan är registrerad 1947-06-07.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1947 fastigheterna Masmästaren 1 och 2 samt Hammarsmedjan 2 i Bromma.

Byggnaderna är uppförda 1945 och består av tre fristående huskroppar vilka tillsammans omfattar 109 bostadslägenheter med en total yta på 5 392,7 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen omfattar även 4 kommersiella lokaler för uthyrning, total yta om 180,2 kvm. I föreningen finns också en hobbylokal, en bastu, ett biljardrum och ett övernattningsrum. Föreningen innehar 33 parkeringsplatser (kö-system) som uthyrs i form av arrende.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Masmästaren 1 och 2 samt Hammarsmedjan 2.

#### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

#### *Styrelsens sammansättning*

Håkan Wolf	Ordförande
Anita Wagner	Styrelseledamot
Maria Jansson	Styrelseledamot
Marie Sundström	Styrelseledamot

Peter Hagander	Styrelseledamot
Billy Bonér	Styrelsesuppleant
Madelainé Allberg	Styrelsesuppleant
Johan Hedlund	Styrelsesuppleant

#### Valberedning

Carl Nellbring, Leslie Kippen och Katrine Konrad.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	BoRevision
Conny Karlsson	Intern revisor	

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2022	Driftsättning av inpasseringssystem samt installation av digital resursbokning
2022	Injustering av värme
2022	Liten renovering av biljardrummet
2022	Skalskyddsförbättrande åtgärder
2022	Ventilationskartläggning
2022	Radonsanering i utsatt lägenhet
2021	Trapphusrenovering
2021	Byte samtliga utomhusarmaturer
2021	Byte av bredbandsleverantör (Bahnhof)
2020	Byte av samtliga entrédörrar
2019	Energikartläggning
2019	Serviceavtal tvättstugor
2018	Inköp av ny maskin till tvättstuga
2018	Fällning av träd
2017	Relining Hammarsmedjan 2
2017	Inköp av tvättmaskin
2017	Laddstolar
2016	Relining Masmästaren 1

- 2015 Fasadrenovering Masmästaren 2 slutbesiktning  
2014 Taköversyn, byte tegelpannor mm

#### Planerade underhåll

- 2023 Ventilationsrenovering  
2023 Slutföra injusteringen av värme (montera termostater)  
2023 Färdigställa kärlskåp/sophantering

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens byggnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Tvättstuga och VVC	Serviceavtal med AT Drift och Wiab
Sophämtning och pappersåtervinning	Stockholm vatten och avfall samt PreZero
Markskötsel	Fragaria
Städning	En renare vardag
Teknisk förvaltning	Delagott
Snöröjning	HSB Mark
El	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Bredbandsavtal	Bahnhof
Kabeltv	Tele2

#### Övrig verksamhetsinformation

I övrigt har underhållsarbetet under 2022 begränsats till löpande mindre åtgärder som t ex byte av ett antal ytterdörrar. Vi har även underhållit utomhusmiljön. En ventilationskartering har under året genomförts och denna kommer att ligga till grund för en kommande ventilationsrenovering under 2023.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

2022 har präglats av återuppstart av underhållsarbeten efter pandemin vilket innebar att trapphusrenovering slutfördes, injustering av värme och renovering av ventilationskanaler inleddes. Den omfattande ventilationsrenoveringen startade med arbeten på tak och renovering av skorstenar. Vilka fakturerades innan årskiftet 2022/2023. Föreningen budgeterade utgifterna på 2023 i sin helhet.

Under arbetet med injustering och ventilationsrenovering har asbest påträffats vid flertalet tillfällen vilket inneburit en extra kostnad genom saneringsarbeten. Omfattningen av asbest har inte varit känd av nuvarande styrelse. Den radonmätning som genomfördes 2021 påvisade höga halter radon i en lägenhet. Detta innebar en längre utredning om lämplig saneringsmetod. Vald metod innebar att radonet ventileras genom rör (2st)

under bottenplattan. Fläkt monterades i källargång med utblås genom vägg. Nya mätningar visar på värden lågt under godkänd nivå.

Maskinparken i föreningens tvättstugor har under året genomgått vissa reparationer. Den mest omfattande var värmeflärkten i Hammarsmedjan 1 som ersattes med avfuktare. Än så länge har rekommendationerna rörande fel på maskiner varit att reparera istället för att byta ut. Byte till avfuktaren var ett prov och försök med ny, energisnålare teknik vilket visat sig vara lyckosamt och norm för kommande förändring.

Föreningen har ingått avtal med Postnord och iBoxen för uppställning av paketskåp. Detta för att underlätta för medlemmar och övriga boende i området att ta emot paket.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust, vilken kan jämföras med resultatet för 2021 som också var en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än resultatet för 2021.

Förlusten beror på ökade underhållskostnader.

I resultatet för 2022 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt amorteringar på fastighetslånen. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över intäkter och kostnader.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. 2022 års negativa kassaflöde är på grund av att föreningen utnyttjat sparade medel från tidigare år av positivt kassaflöde. Orsaken till det negativa kassaflödet är en effekt av föregående år och nästkommande års renoveringsprojekt. Under 2021 tog föreningen ett lån för injustering. Den sista fakturan betalades under 2022. Under slutet av 2022 betalades den första fakturen för 2023 års renovering av ventilation.

Årsavgifterna har inför 2023 höjts med 10% på grund av ökade lån och därpå efterföljande ökade kostnader för räntor.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen fortsätter arbetet med att planera underhåll framåt med stöd i underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning kkr	4 010	3 869	3 742	3 776	3 367
Resultat efter finansiella poster, kkr	-4 059	-1 957	-731	411	-119
Soliditet %	68	69	76	77	-29
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 220	3 275	2 506	2 318	2 347
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	667	636	578	578
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	30	19	21	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	171	156	152	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	24	24	23

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	169 083	-	-	169 083
Upplåtelseavgifter	3 641 841	-	-	3 641 841
Fond, yttre underhåll	298 218	-	-230 618	67 600
Uppskrivningsfond	49 000 000	-	-	49 000 000
Balanserat resultat	-7 511 542	-1 957 451	230 618	-9 238 376
Årets resultat	-1 957 451	1 957 451	-4 059 060	-4 059 060
<b>Eget kapital</b>	<b>43 640 148</b>	<b>0</b>	<b>-4 059 060</b>	<b>39 581 088</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 238 376
Årets resultat	-4 059 060
Totalt	<u><b>-13 297 436</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	67 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-298 218
Balanseras i ny räkning	-13 066 818
	<u><u><b>-13 297 436</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 957 661	3 856 323
Rörelseintäkter		52 312	12 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 009 973</b>	<b>3 868 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-7 021 515	-4 678 292
Övriga externa kostnader	7	-252 396	-273 579
Personalkostnader	8	-193 695	-193 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 270	-455 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 889 875</b>	<b>-5 601 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 879 902</b>	<b>-1 732 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-179 166	-224 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 158</b>	<b>-224 842</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 059 060</b>	<b>-1 957 451</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 059 060</b>	<b>-1 957 451</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	56 593 504	57 002 584
Markanläggningar		-6 500	0
Maskiner och inventarier	11	3 091	9 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 590 095</b>	<b>57 012 365</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 590 095</b>	<b>57 012 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 500	8 719
Övriga fordringar	12	7 322	7 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	227 764	205 519
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 586</b>	<b>221 552</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 438 202	5 879 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 438 202</b>	<b>5 879 931</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 689 788</b>	<b>6 101 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 279 883</b>	<b>63 113 848</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 810 924	3 810 924
Uppskrivningsfond		49 000 000	49 000 000
Fond för yttre underhåll		67 600	298 218
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 878 524</b>	<b>53 109 142</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 238 376	-7 511 542
Årets resultat		-4 059 060	-1 957 451
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 297 436</b>	<b>-9 468 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 581 088</b>	<b>43 640 148</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 331 752	15 631 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 331 752</b>	<b>15 631 752</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		352 871	844 632
Skatteskulder		21 845	15 970
Övriga kortfristiga skulder		24 268	22 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	668 060	658 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 367 043</b>	<b>3 841 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 279 883</b>	<b>63 113 848</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 879 931</b>	<b>2 681 929</b>
Resultat efter finansiella poster	-4 059 060	-1 957 451
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	1
Årets avskrivningar	422 270	455 710
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-3 636 790</b>	<b>-1 501 741</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 034	-49 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-474 905	778 935
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 141 729</b>	<b>-771 998</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	3 970 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>3 970 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 441 729</b>	<b>3 198 002</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 438 202</b>	<b>5 879 931</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Järnheden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, lokaler	63 540	62 136
Hysesintäkter, p-platser	125 400	100 700
Pantsättningsavgift	12 054	12 834
Årsavgifter, bostäder	3 724 613	3 651 642
Överlåtelseavgift	15 704	17 822
Övriga intäkter	69 662	23 533
Övriga årsavgifter	-1 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 009 973</b>	<b>3 868 667</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	68 977	14 889
Fastighetsskötsel	132 304	128 508
Snöskottning	56 682	48 419
Städning	72 843	67 425
Trädgårdsarbete	130 174	135 406
<b>Summa</b>	<b>460 980</b>	<b>394 647</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande rep och underhåll tvättstuga	1 105	13 233
Reparationer	317 935	508 505
Underhåll	4 366 752	1 922 186
<b>Summa</b>	<b>4 685 792</b>	<b>2 443 923</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	253 474	168 601
Sophämtning	152 618	169 690
Uppvärmning	897 725	950 214
Vatten	165 414	155 614
<b>Summa</b>	<b>1 469 231</b>	<b>1 444 119</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	94 485	92 397
Fastighetsskatt	176 830	167 990
Kabel-TV och bredband	124 697	135 216
Självrisker	9 500	0
<b>Summa</b>	<b>405 512</b>	<b>395 603</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	158 744	149 504
Förbrukningsmaterial	22 771	19 782
Revisionsarvoden	27 000	27 000
Serviceavgift till branshorganisation	8 259	15 980
Övriga förvaltningskostnader	35 622	61 314
<b>Summa</b>	<b>252 396</b>	<b>273 579</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	47 499	47 499
Styrelsearvoden	146 196	146 196
<b>Summa</b>	<b>193 695</b>	<b>193 695</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179 095	144 453
Övriga räntekostnader	71	80 389
<b>Summa</b>	<b>179 166</b>	<b>224 842</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	70 451 392	68 134 724
Årets inköp	0	2 316 668
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>70 451 392</u>	<u>70 451 392</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 448 808	-10 701 809
Årets avskrivning	-409 080	-2 746 999
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-13 857 888</u>	<u>-13 448 808</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>56 593 504</u></u>	<u><u>57 002 584</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	49 329 927	49 329 927
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 034 000	48 610 000
Taxeringsvärde mark	67 340 000	49 540 000
<b>Summa</b>	<b>129 374 000</b>	<b>98 150 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	543 187	543 187
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>543 187</u>	<u>543 187</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-533 406	-508 026
Avskrivningar	-6 690	-25 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-540 096</u>	<u>-533 406</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>3 091</u></u>	<u><u>9 781</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	7 322	7 314
<b>Summa</b>	<b>7 322</b>	<b>7 314</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	24 689	23 880
Fastighetsskötsel	36 681	33 076
Försäkringspremier	111 714	102 392
Förvaltning	41 929	38 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 751	8 010
<b>Summa</b>	<b>227 764</b>	<b>205 519</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-05-19	1,83 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2025-02-19	0,94 %	8 021 407	8 121 407
Nordea	2026-09-16	1,00 %	7 610 345	7 810 345
<b>Summa</b>			<b>17 631 752</b>	<b>17 931 752</b>

*Varav kortfristig del*

2 300 000 2 300 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	32 367	31 223
Förutbetalda avgifter/hyror	358 454	318 249
Sophantering	31 952	0
Uppvärmning	138 633	144 257
Utgiftsräntor	15 710	12 485
Vatten	32 213	26 721
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 731	125 909
<b>Summa</b>	<b>668 060</b>	<b>658 844</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 052 000	18 052 000
<b>Summa</b>	<b>18 052 000</b>	<b>18 052 000</b>

## Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Renoveringen av ventilation forskrider enligt plan och utan större tidsavvikelser. Medlemmar har varit behjälpliga i att ge hantverkare tillgång till lägenheter och förråd vilket inneburit att inga kanaler lämnats utan åtgärd. Renoveringen innebär att föreningen och styrelsen kan vara säkra på status och skick för respektive lägenhet samt möjliggöra att föreningen erhåller en godkänd OVK. Det ligger i föreningens och medlemmarnas intresse att detta vidmakthålls och att kommande renoveringar inte innebär negativ påverkan på grundläggande funktionalitet. Styrelsen har uppfattningen att injustering av värme har haft positiv påverkan på hur medlemmar uppfattar elementens funktionalitet. Tidigare år har medlemmar inrapporterat kalla element och bristande funktionalitet. Denna typ av felrapporter har kraftigt minskat till ett fåtal. De höjda energipriserna har inneburit att värme via fjärrvärme prioriterats av medlemmar istället för el, exempelvis elbaserad golvvärme i badrum. Inflation, ökade energipriser och höjda räntor påverkar föreningen. Dels genom de lån som tecknats under 2023 och de lån som omförhandlas kommande år. Detta kommer innebära ökade kostnader för föreningen. Dock kommer genomförda åtgärder rörande värme och sophantering innebära minskade kostnader som till del motverkar.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anita Wagner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Håkan Christofer Wolf  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Maria Jansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Sundström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Hagander  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Joakim Mattsson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Conny Karlsson  
Internrevisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 646336fc77f09db99b532fb4

**Finalized at:** 2023-05-17 21:14:18 CEST

**Title:** Brf Järnheden, 702001-0521 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** VQikghv0apMmPNXSyuU21RqwiV80x22s+CfyorT56B4=-2

**Initiated by:** anita.wagner@jarnheden.se (*anita.wagner@jarnheden.se*) via Brf Järnheden 702001-0521

## Signees:

- Anita Wagner signed at 2023-05-16 10:03:29 CEST with Swedish BankID (**19630610-XXXX**)
- Peter Hagander signed at 2023-05-16 14:07:30 CEST with Swedish BankID (**19780411-XXXX**)
- Marie Sundström signed at 2023-05-16 14:21:33 CEST with Swedish BankID (**19740102-XXXX**)
- Maria Jansson signed at 2023-05-16 12:13:11 CEST with Swedish BankID (**19620712-XXXX**)
- Joakim Mattsson signed at 2023-05-17 21:14:17 CEST with Swedish BankID (**19691123-XXXX**)
- Conny Karlsson signed at 2023-05-16 10:11:50 CEST with Swedish BankID (**19640607-XXXX**)
- Håkan Christofer Wolf signed at 2023-05-16 10:19:14 CEST with Swedish BankID (**19781105-XXXX**)

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnheden, org.nr. 702001-0521

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnheden för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järnheden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Conny Karlsson  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CONNOR KARLSSON

Internrevisor

Serienummer: 19640607xxxx

IP: 137.61.xxx.xxx

2023-05-17 09:46:24 UTC



## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-17 19:10:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>