
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Järnbärrorden 3
Org nr: 769609-6911



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnbärrorden 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 402%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -33 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järnbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Protector.

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. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 5 | 21 | 70 | 21 | | | 117 |

Av dessa lägenheter är 16 hyresrätter.

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garageplatser | P-platser |
|---------|---------------|-----------|
| 5 | 58 | 99 |

Garaget innehållande 58 platser är på ca 1 400 kvm.

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Tomtarea | 12 955 m ² |
| Bostäder hyresrätt, | 1 169 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 8 160 m ² |
| Total bostadsarea | 9 329 m ² |
| Total lokalarea | 305 m ² |

Riksbyggens kontor i Hammarby sjöstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 814 tkr och planerat underhåll för 1 946 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För tiden 2019-2028 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 880 tkr, enligt plan. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 488 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 906 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------------|-----------|
| Skyddsrum (myndighetskrav) | 196 188 |
| Relaining av rörstammar | 1 385 645 |
| Ventilation | 237 822 |
| Balkonger | 125 936 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|------------------------|------|-----------|
| Fortsatt relaining | 2020 | |
| Fortsatt balkongarbete | 2020 | |
| Målning trapphus | 2022 | |

Föreningen planerar en renovering av garagen. Denna kostnad finns inte med i ovanstående underhållsplan.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Eva-Lisa Wahlman | Ordförande | 2021 |
| Johan Kling | Sekreterare | 2021 |
| Alexious Dimitriou | Vice ordförande | 2020 |
| Jan Alvebäck | Kassör | 2021 |
| Luis Galdo | Ledamot | 2020 |
| Jan Magnusson | Ledamot | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Vie Yang Yape | Suppleant | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Stockholm Kpmg AB, Patrik Israelsson | Auktoriserad revisor | 2020 |
| Nabil Abdo Kastoum | Föreningsrevisor | 2020 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB | 2020 |
| Vakant, föreningsrevisor | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har påbörjat ombyggnad av en lokal till 5 lägenheter. Försäljningen påbörjades i januari/februari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,8% från och med 1 april 2020.

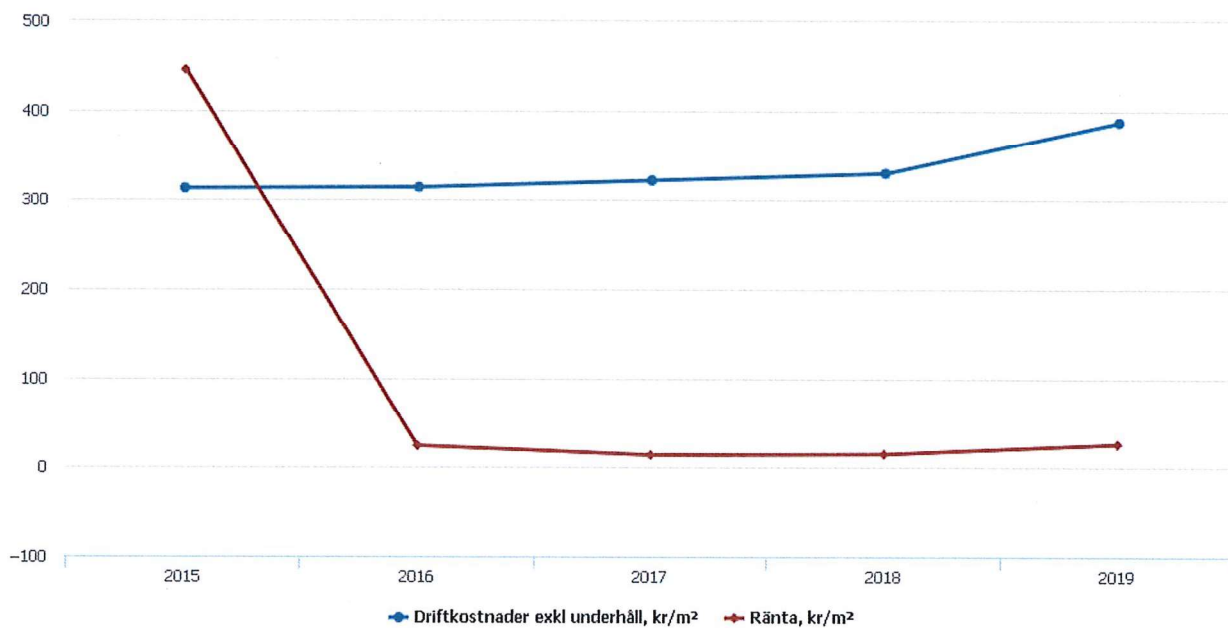
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningen har under året sålt en hyresrätt, som efter det upplåts med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning | 6 487 | 6 709 | 6 697 | 6 684 | 6 667 |
| Årets resultat | -527 | 811 | 2 439 | 2 123 | -4 900 |
| Soliditet % | 66 | 64 | 62 | 57 | 53 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 381 | 330 | 322 | 314 | 313 |
| Ränta, kr/m ² | 25 | 15 | 14 | 24 | 445 |
| Lån, kr/m ² | 2 925 | 3 080 | 3 315 | 3 841 | 4 347 |



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Fritt |
|-------------------|-------|
|-------------------|-------|

| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 41 523 454 | 17 993 841 | 1 843 857 | -8 174 575 | 811 448 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 811 448 | -811 448 |
| Reservering underhållsfond | | | 906 000 | -906 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 945 631 | 1 945 631 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 410 766 | 3 649 734 | | | |
| Årets resultat | | | | | -526 707 |
| Vid årets slut | 41 934 220 | 21 643 575 | 804 226 | -6 323 496 | -526 707 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 363 128 |
| Årets resultat | -526 707 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -906 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 945 631 |
| Summa | -6 850 203 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|--------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | - 6 850 203 |
|--|--------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2019-01-01 | | 2018-01-01 | |
|---|------------|-------------------|-------------------|--|
| | 2019-12-31 | | 2018-12-31 | |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 486 502 | 6 708 971 | |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 69 334 | 42 533 | |
| Summa rörelseintäkter | | 6 555 836 | 6 751 503 | |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 614 190 | -4 738 898 | |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -504 346 | -354 490 | |
| Personalkostnader | Not 6 | -234 638 | -219 034 | |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -493 789 | -493 789 | |
| Summa rörelsekostnader | | -6 846 963 | -5 806 211 | |
| Rörelseresultat | | -291 127 | 945 292 | |
| Finansiella poster | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 665 | 3 942 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -245 245 | -137 786 | |
| Summa finansiella poster | | -235 580 | -133 844 | |
| Resultat efter finansiella poster | | -526 707 | 811 448 | |
| Årets resultat | | -526 707 | 811 448 | |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 81 096 840 | 81 590 629 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 81 096 840 | 81 590 629 |
| Summa anläggningstillgångar | | 81 096 840 | 81 590 629 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 6 930 |
| Övriga fordringar | | 70 912 | 79 668 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 130 437 | 61 885 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 201 349 | 148 483 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 5 941 330 | 2 439 131 |
| Summa kassa och bank | | 5 941 330 | 2 439 131 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 142 679 | 2 587 614 |
| Summa tillgångar | | 87 239 519 | 84 178 243 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 577 795 | 59 517 295 |
| Fond för yttre underhåll | | 804 226 | 1 843 857 |
| Summa bundet eget kapital | | 64 382 021 | 61 361 152 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 323 496 | -8 174 575 |
| Årets resultat | | -526 707 | 811 448 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 850 203 | -7 363 128 |
| Summa eget kapital | | 57 531 818 | 53 998 025 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 28 178 000 | 28 378 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 178 000 | 28 378 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 0 | 800 000 |
| Leverantörsskulder | | 490 218 | 504 774 |
| Skatteskulder | | 36 655 | 0 |
| Övriga skulder | | 119 | 2 374 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 1 002 710 | 495 070 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 529 702 | 1 802 218 |
| Summa eget kapital och skulder | | 87 239 519 | 84 178 243 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 200 |
| Standardförbättringar | Linjär | 27 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 699 298 | 4 665 464 |
| Hyror, bostäder | 1 268 728 | 1 297 506 |
| Hyror, lokaler | 357 446 | 387 609 |
| Hyror, garage | 348 926 | 290 355 |
| Hyror, p-platser | 160 540 | 134 113 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -36 404 | -18 403 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -270 000 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -20 313 | -19 736 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -21 719 | -27 937 |
| Summa nettoomsättning | 6 486 502 | 6 708 971 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Tillvalsavgifter | 14 772 | 15 372 |
| Balkonginglasning | 2 904 | 2 904 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 7 175 | 16 736 |
| Inkasso | 2 520 | 1 440 |
| Mobilmast m m | 41 963 | 6 081 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 69 334 | 42 533 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 945 591 | -1 609 821 |
| Reparationer | -814 211 | -421 159 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -221 399 | -187 669 |
| Försäkringspremier | -73 172 | -66 084 |
| Serviceavtal | -3 623 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -84 442 | -13 680 |
| Snö- och halkbekämpning | -102 154 | -125 836 |
| Förbrukningsmaterial | -32 188 | -37 506 |
| Vatten | -276 427 | -294 110 |
| Fastighetsel | -197 677 | -194 913 |
| Uppvärmning | -1 478 596 | -1 462 021 |
| Sophantering och återvinning | -132 676 | -100 693 |
| Inre och yttre skötsel | -252 034 | -225 406 |
| Summa driftkostnader | -5 614 190 | -4 738 898 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | -187 731 | -202 339 |
| IT-kostnader | -199 952 | -50 114 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -25 000 | -25 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 787 | -22 450 |
| Kreditupplysningar | -2 250 | -4 500 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 907 | -12 914 |
| Kontorsmateriel | 0 | -6 248 |
| Telefon | -5 609 | -7 834 |
| Serviceavgifter | 0 | -2 363 |
| Köpta tjänster | 0 | -5 019 |
| Konsultarvoden | -12 500 | -14 625 |
| Bankkostnader | -2 110 | -1 085 |
| Advokat och rättegångskostnader | -39 500 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -504 346 | -354 490 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Styrelsearvoden | -142 200 | -139 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -50 000 | -43 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | -3 500 | -3 500 |
| Sociala kostnader | -38 938 | -33 034 |
| Summa personalkostnader | -234 638 | -219 034 |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -436 282 | -436 282 |
| Avskrivningar standardförbättringar | -57 507 | -57 507 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -493 789 | -493 789 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 87 256 394 | 87 256 394 |
| Standardförbättringar (energibesparande åtgärder och fjärrvärmecentral) | 1 260 631 | 1 260 631 |
| Markinventarier | 57 500 | 57 500 |
| | 88 574 525 | 88 574 525 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 88 574 525 | 88 574 525 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 393 821 | -5 877 539 |
| Standardförbättringar | -612 575 | -555 068 |
| Markinventarier | -57 500 | -57 500 |
| | -7 063 896 | -6 490 107 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -436 282 | -436 282 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -57 507 | -57 507 |
| | -493 789 | -493 789 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -7 557 685 | -6 983 896 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 81 096 642 | 81 590 629 |
| Varav | | |
| Byggnader | 80 506 291 | 80 942 573 |
| Standardförbättringar | 590 351 | 647 858 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 112 000 000 | 112 000 000 |
| Lokaler | 6 029 000 | 6 029 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 118 029 000 | 118 029 000 |
| varav byggnader | 78 794 000 | 78 794 000 |
| varav mark | 39 235 000 | 39 235 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 17 448 | 15 244 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 47 127 | 46 641 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 49 140 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 722 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 130 437 | 61 885 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB | 3 133 978 | 897 177 |
| Bankmedel, Nordea | 184 834 | |
| Transaktionskonto, Swedbank | 2 622 518 | 1 541 954 |
| Summa kassa och bank | 5 941 330 | 2 439 131 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 28 178 000 | 29 178 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -800 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 28 178 000 | 28 378 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| NORDEA | | 2019-02-04 | 5 878 000,00 | -5 878 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | | 2019-03-29 | 13 000 000,00 | -13 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | | 2019-03-29 | 9 300 000,00 | -9 300 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | | 2020-01-08 | 1 000 000,00 | 0,00 | 1 000 000,00 | 0,00 |
| NORDEA | 0,85% | 2020-02-04 | 0,00 | 5 878 000,00 | 0,00 | 5 878 000,00 |
| NORDEA | 1,04% | 2020-03-30 | 0,00 | 9 300 000,00 | 0,00 | 9 300 000,00 |
| NORDEA | 1,14% | 2021-03-29 | 0,00 | 13 000 000,00 | 0,00 | 13 000 000,00 |
| Summa | | | 29 178 000,00 | 0,00 | 1 000 000,00 | 28 178 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 8 059 | 8 350 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 7 538 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 16 350 | 20 640 |
| Upplupna vattenavgifter | 22 835 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 190 860 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 22 524 | 14 479 |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster | 0 | 3 393 |
| Upplupna revisionsarvoden | 26 000 | 26 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 148 547 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 559 997 | 422 208 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 002 710 | 495 070 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 56 569 000 | 56 569 000 |

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

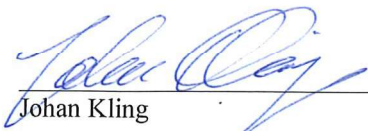
Stockholm 2020-04-08



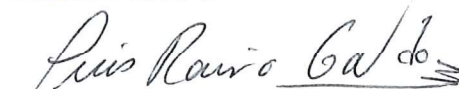
Eva-Lisa Wahlman



Alexious Dimitriou



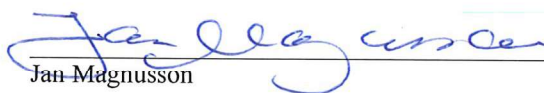
Johan Kling



Luis Galdo



Jan Alvebäck




Jan Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Nabil Abdo Kastoum
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 besluten 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. 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 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 utfört 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 Järnbärrorden 3 för år 2019 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 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 14 maj 2020

KPMG AB



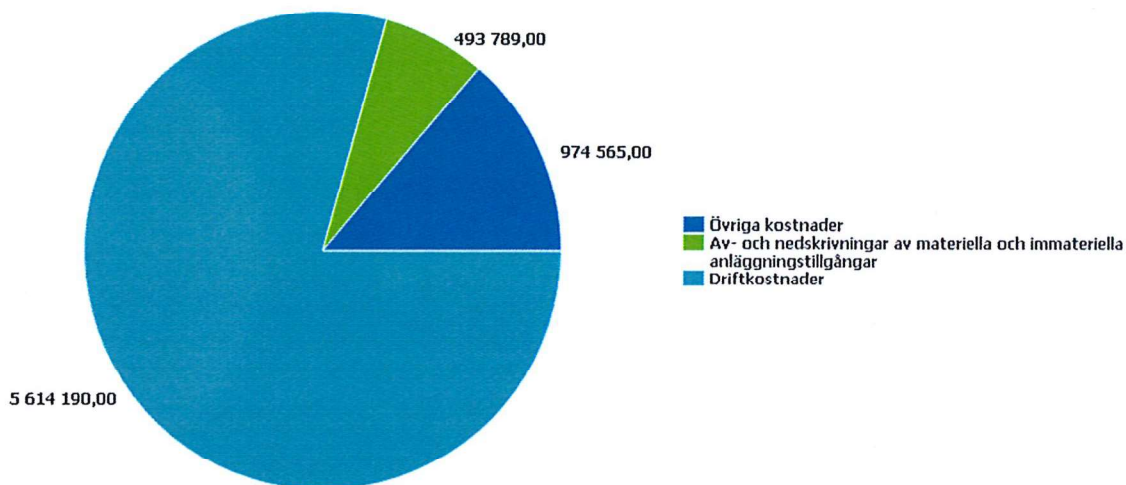
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Nabil Abdo Kastoum
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 5 614 190 | 4 738 898 |
| Övriga externa kostnader | 504 346 | 354 490 |
| Personalkostnader | 234 638 | 219 034 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 493 789 | 493 789 |
| Finansiella poster | 235 580 | 133 844 |
| Summa kostnader | 7 082 543 | 5 940 055 |



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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 planerliga 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

