



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johan Conny Kraiman	Ordförande
Emma Maria Guttormsen	Ledamot
Maria Gertrud Hultblad	Ledamot
Ulla Kristina Lindevall	Ledamot
Olof Jonas Nilsson Heijer	Ledamot

Siv Birgitta Bjärkstedt	Suppleant
Eva Maria Molt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lisa Wernlöf	Ordinarie Intern
Birgitta Viola Axelius	Revisorsuppleant

Valberedning

Evelina Donatello
Chiya Manuchery

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 2	1992	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

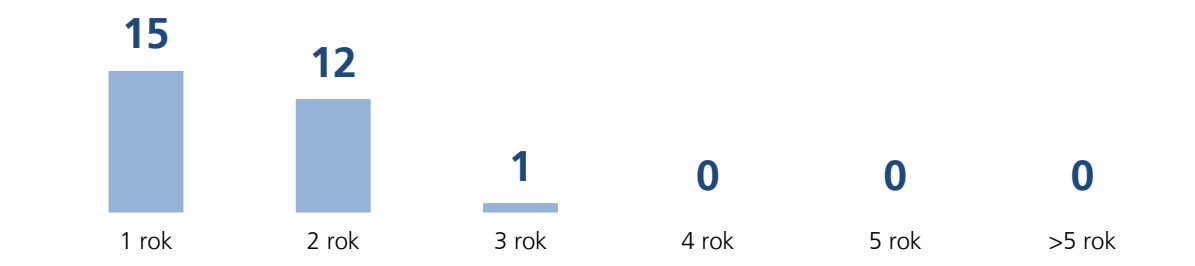
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 268 m², varav 1 212 m² utgör lägenhetsyta och 56 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	56 m ²	20220331

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelförråd Föreningslokal	Även kallad "Grottan"

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED belysning	2019	I trapphuset
Energideklaration	2019	Främja effektiv energianvändning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréparti mot gatan	2020	Behandling
Källardörr mot gård	2020	Om nödvändigt
Tvättmaskin W365H	2020	Om nödvändigt
Soptank	2020	Tvättning
Termostater på värmeelement	2020	Byte m.m.
OVK	2021	
Avloppsledning	2021	Spolning
Takfot	2022	Målning m.m.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

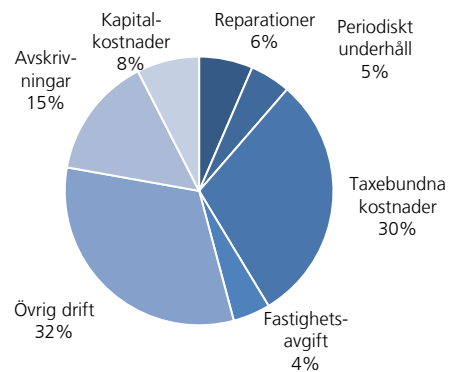
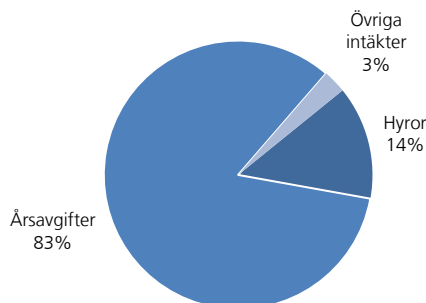
Avtal	Leverantör
Städavtal	Blomquist Städservice AB
Kabel-TV	Comhem AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio AB
Hissavtal	SMW Elevator AB
Brandskydd	Anticimex
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Lås & nycklar	ASSA
Snöskottning	Utetak Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	TRYGG HANSA
Mobilt bredband	TELIA
Nyttjanderättsavtal	STOKAB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	686 787	505 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 070 934	1 061 675
Finansiella intäkter	53	161
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 768
Ökning av kortfristiga skulder	28 105	37 355
	1 099 092	1 124 959
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	747 590	795 899
Finansiella kostnader	71 757	74 361
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 594
Ökning av kortfristiga fordringar	953	0
Minskning av långfristiga skulder	50 000	26 620
	870 300	943 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	915 579	686 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	228 792	181 485

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från Hasse Bjärkstedt:

Klottersanering källardörr.

Gräsklippning och skötsel av gård.

Medverkat vid stamspolning av en avloppsstam från 5tr.

Nya namn i porttavlan till nyinflyttade.

Reparation av dagvattenränna utanför lokal på gård.

Städad vind och källargång, beställt bortforsling av skräp.

Brandsyn.

Kontroll av undercentral.

Montering av rostfria stänger i torkskåp (tvättstuga).

Övrigt styrelsearbete:

Kontroll av samtliga vindsförråd och ny uppmärkning (pågår).

Cykelrensning i cykelförrådet (pågår)

Börjat förbereda för byte av radiatorventiler i lägenheterna, väntar på utlåtande från injusterare.

Städdag 20/10-2019.

Besiktning av hiss efter flertal stopp.

Undersökning av möjlighet till fiber.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 355	1 287	1 296	1 288
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 882	3 924	3 945	3 962
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	153	149	147	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	36	34	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	56	56	69
Soliditet (%)	52	51	51	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	110	52	187	11
Nettoomsättning (tkr)	1 071	1 061	1 078	1 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 212 m² bostäder och 56 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 934 781	0	0	2 934 781
Upplåtelseavgifter	2 053 258	0	0	2 053 258
Fond för yttre underhåll	1 449 628	289 231	-67 870	1 228 267
S:a bundet eget kapital	6 437 667	289 231	-67 870	6 216 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 197 789	-289 231	119 615	-1 028 172
Årets resultat	110 428	110 428	-51 745	51 745
S:a ansamlad förlust	-1 087 361	-178 803	67 870	-976 428
S:a eget kapital	5 350 306	110 428	0	5 239 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	110 428
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-908 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 231
summa balanserat resultat	-1 087 360

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

47 390
-1 039 970

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 070 634	1 060 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	780
Summa rörelseintäkter		1 070 934	1 061 675
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-586 856	-566 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 632	-139 482
Personalkostnader	Not 6	-77 102	-90 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 213	-139 832
Summa rörelsekostnader		-888 802	-935 731
RÖRELSERESULTAT		182 132	125 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 757	-74 361
Summa finansiella poster		-71 704	-74 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 428	51 745
ÅRETS RESULTAT		110 428	51 745

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 408 648	9 549 860
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 408 648	9 549 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 408 648	9 549 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 912	7 031
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	814 288	575 703
Summa kortfristiga fordringar		821 200	582 734
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		145 667	154 388
Summa kassa och bank		145 667	154 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		966 867	737 122
SUMMA TILLGÅNGAR		10 375 515	10 286 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 988 039	4 988 039
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 449 628	1 228 267
Summa bundet eget kapital		6 437 667	6 216 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 197 789	-1 028 172
Årets resultat		110 428	51 745
Summa fritt eget kapital		-1 087 361	-976 428
SUMMA EGET KAPITAL		5 350 306	5 239 878
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 740 200	4 705 300
Summa långfristiga skulder		1 740 200	4 705 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 965 100	50 000
Leverantörsskulder		58 671	51 790
Skatteskulder		84 492	83 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 746	156 938
Summa kortfristiga skulder		3 285 009	341 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 375 515	10 286 982

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	182 år	182 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	894 666	894 666
Hyror bostäder	62 040	61 809
Hyror lokaler	84 262	77 228
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	29 678	26 732
Öresutjämnning	-12	12
	1 070 634	1 060 895

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	300	780
	300	780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 099
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 000
	Snöröjning/sandning	7 375	8 368
	Städning entreprenad	35 655	31 159
	Hissbesiktning	1 161	1 128
	Myndighetstillsyn	17 775	0
	Gård	4 708	2 585
	Serviceavtal	6 000	3 000
	Förbrukningsmateriel	766	5 587
	Brandskydd	24 834	18 491
		98 274	78 417
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 883	0
	Hyreslägenheter	1 013	0
	Tvättstuga	31 186	8 978
	Sophantering/återvinning	1 109	0
	Lås	0	775
	VVS	12 706	7 586
	Elinstallationer	0	740
	Hiss	7 028	5 094
	Tak	2 475	6 485
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 911
		62 400	39 569
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	36 620
	Elinstallationer	47 390	0
	Mark/gård/utemiljö	0	31 250
		47 390	67 870
	Taxebundna kostnader		
	El	36 823	38 027
	Värme	194 417	196 331
	Vatten	40 099	47 231
	Sophämtning/renhållning	9 986	11 776
	Grovsopor	7 000	0
		288 325	293 365
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 896	37 289
	Kabel-TV	7 925	7 798
		47 821	45 087
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 646	41 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	586 856	566 153

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 436	3 436
	Juridiska åtgärder	0	44 555
	Föreningskostnader	15 969	4 999
	Styrelseomkostnader	2 484	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 263	300
	Förvaltningsarvode	35 937	34 648
	Förvaltningsarvoden övriga	9 764	8 474
	Administration	5 637	9 986
	Korttidsinventarier	0	21 514
	Konsultarvode	0	6 488
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		83 632	139 482
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	52 000
	Löner	15 000	15 000
	Sociala kostnader	10 102	23 264
		77 102	90 264
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	46 000	46 000
	Förbättringar	95 213	93 832
		141 213	139 832

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 603 763	11 557 169
	Nyanskaffningar	0	46 594
	Utgående anskaffningsvärde	11 603 763	11 603 763
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 053 903	-1 914 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 213	-139 832
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 195 115	-2 053 903
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 408 648	9 549 860
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 355 178	1 355 178
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 409 000	14 241 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 800 000
		40 409 000	33 041 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	32 600 000
	Lokaler	409 000	441 000
		40 409 000	33 041 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 152	185 152
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 152	185 152
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-185 152	-185 152
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-185 152	-185 152
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	44 376	43 304
	Klientmedel hos SBC	769 912	532 399
		814 288	575 703

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 228 267	959 707
	Reservering enligt stadgar	289 231	283 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 870	-15 000
	Vid årets slut	1 449 628	1 228 267

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,490 %	2 965 100	2 965 100	2020-10-30
	Handelsbanken	1,580 %	1 740 200	1 740 200	2022-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	50 000	Lånet är löst
	Summa skulder till kreditinstitut		4 705 300	4 755 300	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 965 100	-50 000	
			1 740 200	4 705 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 705 300 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 215 100	15 215 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	15 000	15 000
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	21 051	23 565
	Ränta	3 682	3 829
	Avgifter och hyror	85 013	62 544
	revisionsarvode	2 000	2 000
	Städning entreprenad	0	0
		176 746	156 938

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmetermostater

Entréparti mot gatan

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16/3 2020



Johan Conny Kraiman
Ordförande



Emma Maria Guttormsen
Ledamot



Maria Gertrud Hultblad
Ledamot



Ulla Kristina Lindevall
Ledamot



Olof Jonas Nilsson Heijer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020



Lisa Wernlöf
Intern revisor

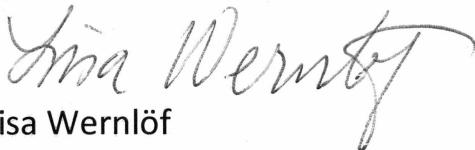
REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Lisa Wernlöf, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Järnet 2. För räkenskapsåret 2019-01-01 tom 2019-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisningen. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 mars 2020



Lisa Wernlöf

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	886 000	894 666	894 000
Hyror bostäder	62 000	62 040	62 000
Hyror lokaler	84 000	84 262	68 000
Avgift andrahandsuthyrning	35 000	29 678	35 000
Öresutjämning	0	-12	0
Övriga intäkter	0	300	0
	1 067 000	1 070 934	1 059 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-8 000	-7 375	-15 000
Städning entreprenad	-33 000	-35 655	-28 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 161	-2 000
Myndighetstillsyn	-11 000	-17 775	-11 000
Gård	-2 000	-4 708	-1 500
Serviceavtal	-4 000	-6 000	-3 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-766	-6 000
Brandskydd	-20 000	-24 834	-6 000
	-88 000	-98 274	-73 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	-6 883	-80 000
Hyreslägenheter	0	-1 013	0
Tvättstuga	0	-31 186	0
Sophantering/återvinning	0	-1 109	0
VVS	0	-12 706	0
Hiss	0	-7 028	0
Tak	0	-2 475	0
	-25 000	-62 400	-80 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-70 000	0	0
Elinstallationer	0	-47 390	0
	-70 000	-47 390	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-36 823	-29 000
Värme	-205 000	-194 417	-202 000
Vatten	-48 000	-40 099	-46 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-9 986	-14 000
Grovsopor	0	-7 000	0
	-306 000	-288 325	-291 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-39 896	-37 000
Kabel-TV	-9 000	-7 925	-9 000
Bredband	0	0	-2 000
	-48 000	-47 821	-48 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 167	-42 646	-43 000
	-42 167	-42 646	-43 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-3 436	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Föreningskostnader	-5 000	-15 969	-7 000
Styrelseomkostnader	0	-2 484	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-5 263	-2 000
Förvaltningsarvode	-37 000	-35 937	-36 000
Förvaltningsarvoden övriga	-9 000	-9 764	-15 000
Administration	-9 000	-5 637	-8 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
	-68 000	-83 632	-81 000
Personalkostnader			
Lön	-15 000	-15 000	0
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-15 000
Styrelsearvode	-51 000	-52 000	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-10 102	-20 000
	-89 000	-77 102	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-46 000	-46 000
Förbättringar	-96 000	-95 213	-96 000
	-142 000	-141 213	-142 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-878 167	-888 802	-845 500
RÖRELSERESULTAT	188 833	182 132	213 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-72 000	-71 751	-72 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
	-72 000	-71 704	-72 000
RESULTAT	116 833	110 428	141 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE