



Årsredovisning 2018

Brf Järnheden

Org. 702001-0521

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Box 11109, 161 11 Bromma
Mail till styrelsen: jarnheden@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

EM HC
AK
JK

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Brf Järnheden bildades 1947 och 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 inom Stockholms stad.

Byggnaderna är uppförda 1945 och består av tre fristående huskroppar vilka tillsammans omfattar 109 bostadslägenheter med en total yta på 5 392,7 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen omfattar även 4 kommersiella lokaler för uthyrning, total yta 180,2 m². I föreningen finns också en hobbylokal, en bastu, ett biljardrum, ett övernattningsrum samt en föreningslokal.

Föreningen innehar 33 p-platser (kö-system) som uthyres i form av arrende.

Fastighetsförsäkring finns tecknad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen är en s.k. fullvärdesförsäkring och gäller främst brand, vatten, inbrott, ansvar mm för fastigheterna, men omfattar även momenten styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöskada och rättsskydd. Sanering av skadedjur inkl. fullservice-tillägg och husbocksförsäkring ingår.

Föreningens underhållsplan sträcker sig ca 5 år framåt i tiden och den uppdateras löpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Relining Hammarsmedjan 2	2017
Källardörr Masmästaren 1	2017
Inköp av tvättmaskin	2017
Byte dosor kodlås	2017
Laddstolpar	2017
Nytt plåtförråd för utemöbler	2017
Relining Masmästaren 1	2016
Ytterdörrar källare Hammarsmedjan 2	2016
OVK-besiktning	2016
Reparationer värmesystem	2016
Hängrännor, stuprör	2016
Målning fönster, balkongdörrar	2015
Föryngring trädgård Masmästaren 1-2 bl.a. trädfällning	2015
Fasadrenovering Masmästaren 2 slutbesiktning	2015
Ventilbyte värmen Masmästaren 1	2015
Nya postboxar Stålträdsvägen 32 och 42	2015
Läckande gasrör utbytt från gatan	2014
Målning fönster, balkongdörrar	2014
Taköversyn, byte tegelpannor mm	2014
Fasadrenovering Masmästaren 2	2014
Nytt avtal med Tele2 avs bredband	2013
Försäljn lokal Stålträdsv 42	2013
Försäljn lokal Stålträdsv 13	2012
Fasadrenovering	2012
Fasadrenovering	2011
Ombyggnad av lokal	2011
Målning fönster	2008
Energideklaration	2007

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Bromma. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

EM A
ta AN
IS VE

Genom Fastighetsägarna kan vissa rabatter erhållas t.ex. vi inköp av färg hos Måleributiken i Alvik.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 128 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som utträtt under året är 32. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 122. Under året har 22 (f å 13 st) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Wolf	ledamot/ordf.
Emilia Liljegren Mossberg	ledamot
Rasmus Svensson	ledamot
Ann-Katrine Nordin	ledamot
Andreas Edler	ledamot
Marie Sundström	suppleant
Billy Bonér	suppleant
Mohsen Yakshi Tafti	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamoten Rasmus Svensson, Andreas Edler och Ann-Katrine Nordin. Mohsen Yakshi-Tafti har flyttat från föreningen.

Suppleanter i tur att avgå vid kommande föreningsstämma är suppleanten Marie Sundström.

Till **revisorer** har valts:

Pierre Jansson	extern revisor
Conny Karlsson	intern revisor

Till revisorssuppleanter har valts:

Christer Holmgren	extern suppleant
Iris Sylvander	intern suppleant

Vid föreningsstämman år 2019 kommer revisorer och suppleanter att väljas för kommande ettårsperiod.

Till **valberedning** för en tid av ett år valdes Therese Nordgren, Anna Samelius och Sara Sandin.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastigheter som styrelsen under

året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga avtal som finns tecknade med externa parter är t.ex.: fastighetsskötsel, jouravtal VVS, snöröjning, trädgårdsskötsel, sophämtning, Internet/TV gruppavtal,

Ekonomisk förvaltning- Förvaltning i Östersund AB fr.o.m. 2017-02-01.

Markskötsel (gräsmattor och buskar) - Fragaria fr o m 2018-09-10.

Städning - CaMa Service AB fr o m 2018-01-01.

Teknisk kontroll- Rentec Fastighetsservice AB fr.o.m. 2015-06-01.

Snöröjning - HSB Mark sedan >10 år tillbaka Fjärrvärme och el - Fortum/Ellevio.

Bredbandsavtal finns med Telenors svenska dotterbolag Bredbandsbolaget AB.

Händelser under räkenskapsåret

Genomförda underhållsåtgärder under 2018:

Styrelsen består till stor del av nya medlemmar. Detta år har därför fokuserats på att hantera akuta ärenden samt få kontroll på rutiner och föreningens status. Från start har det varit viktigt för styrelsens medlemmar att få en långsiktig plan för förvaltningen av föreningens tillgångar.

De planerade underhållsåtgärderna har inte kunnat genomföras enligt plan. Föregående styrelse hade planerat för ommålning av trappuppgångar men en allvarlig skada på inkommande vatten till föreningen och påföljande reparation tvingade styrelsen att skjuta upp ommålningen.

I samband med reparation av inkommande vatten iordningsställdes en yta för ytterligare en parkeringsplats Föreningen inväntar nu beslut från kommunen innan den kan hyras ut.

Utredning om att göra om den tomma lokalen till lägenhet har pausats. Detta på grund av hög belastningen på den nya styrelsen. Erfarenheter från de två tidigare lokalerna som gjorts om, påvisar behov av en noggrann analys inför fortsatt hantering.

Gästrummet på Ståltrådsvägen 42 har använts flitigt under föregående år och det har fortsatt under 2018. Den upplevda höga luftfuktigheten

EM
HU
AN
2018

har hanterats genom anskaffning av luftavfuktare.

Pga framtida renoveringsbehov av marken har priset för parkering höjts till 250 kr fr.o.m 2019-04-01.* Parkeringsplatserna faller under bestämmelser rörande arrende och har hanterats i enlighet med dessa bestämmelser med stöd av jurist.

Den begäran om översyn av tvättstugor har inte kunnat hanteras av styrelsen. Vi inväntar underhållsplan och energikartläggning innan beslut tas om renovering. Styrelsen har dock fattat beslut om att teckna serviceavtal för att livstidsförlänga maskinparken. Något som tidigare inte funnits.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust som dock är väsentligt mindre än förlusten 2017 vilket beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka 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 investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 188 Kkr.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013-07-01. Styrelsen har beslutade vid styrelsemöte i januari om att höja avgiften med 10% vilket är i linje med den rekommendation styrelsen har fått från föreningens ekonomi- byrå. Senaste höjning genomfördes för att kunna klara den sista fasadrenoveringen på Masmästaren 2 och för att möta andra ökade kostnader. Denna höjning är för att hantera ökade kostnader och identifierade behov.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är t.ex.: reparation av inkommande vatten, reparation

av trasiga lås, reparation av torktumlare, fuktutredning m.m.

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparation inkommande vatten	
Inköp ny maskin till tvättstuga	32
Byte av enstaka lås	16
Fällning av träd	31
Inkommande vatten	169

Efter räkenskapsåret:

Föreningen har genomfört akut reparation av inkommande vatten till en av föreningens fastigheter. Läckan upptäcktes av Stockholms Stad och meddelades föreningen innan sommaren.

Föreningen har även fällt ett antal träd som på grund av sjukdom utgjort fara för fastighet och människor. Styrelsen anmälde även sjuka träd till Stockholmsstad. Tyvärr åtgärdades inte det trädet innan det föll i en storm. Lyckligtvis skadades inget.

Planerat underhållsbehov Föreningen har framtida underhållsbehov då huset är gammalt. Flera av föreningens ytterdörrar har under det gångna året varit svåra att stänga vilket resulterat i ovälkomna gäster. Byte av dörrar inklusive låssystem är därför planerade att genomföras. Det kommer resultera i en säkrare miljö för våra medlemmar och förhoppningsvis minskade uppvärmningskostnader.

Översyn av tak är viktigt och kommer att genomföras enligt plan. Medel är avsatt i budget.

Medel är även avsatta i budget för att genomföra en Energikartläggning med förslag på åtgärder samt en beställning av underhålls-plan via konsultbolag. Båda dessa bedöms av styrelsen som avgörande för att erbjuda ingångsvärden för en långsiktig planering av underhållet. Det förväntas även bidra till att budgetering av underhållsåtgärder underlättas.

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.

A
HU
AN
RE
EM

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av ytterdörrar	2019	1.500
Översyn tak	2019	100
Renovering av vissa fönster	2019	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 083	3 641 841	1 218 539	-6 372 833	-1 620 149	-2 963 519
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			67 600	-67 600		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 620 149	1 620 149	
Årets resultat					-118 617	-118 617
Belopp vid årets utgång	169 083	3 641 841	1 286 139	-8 060 582	-118 617	-3 082 136

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift per kvm totalyta, kr	578	578	578	578	578
Lån per kvm totalyta, kr	2 347	2 381	2 320	2 144	2 175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	20	20	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	152	155	158	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	23	21	20

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 060 582
Årets resultat	-118 617
	<hr/>
	-8 179 199
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	67 600
I ny räkning överföres	-8 246 799
	<hr/>
	-8 179 199

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

EM HA A
AN
RS

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 366 689	3 384 417
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 366 689	3 384 417
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 424 156	-3 774 344
Övriga externa kostnader	4	-205 863	-253 661
Personalkostnader	5	-188 759	-194 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-452 772	-445 759
Summa rörelsens kostnader		-3 271 550	-4 668 010
Rörelseresultat		95 139	-1 283 593
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	9
Räntekostnader		-213 755	-336 565
Summa finansiella poster		-213 755	-336 556
Resultat efter finansiella poster		-118 616	-1 620 149
Årets resultat		-118 616	-1 620 149

f

HA AN EM

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 293 555	9 723 876
Inventarier, verktyg och installationer	7	85 913	76 115
Summa materiella anläggningstillgångar		9 379 468	9 799 991
Summa anläggningstillgångar		9 379 468	9 799 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	1 500
Aktuell skattefordran		1 351	3 705
Övriga fordringar		7 314	20 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 513	127 924
Summa kortfristiga fordringar		92 178	153 764
Kassa och bank		1 194 269	1 170 495
Summa omsättningstillgångar		1 286 447	1 324 259
SUMMA TILLGÅNGAR		10 665 915	11 124 250

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 810 924	3 810 924
Fond för yttre underhåll	1 286 140	1 218 540
Summa bundet eget kapital	5 097 064	5 029 464
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-8 060 583	-6 372 833
Årets resultat	-118 616	-1 620 149
Summa fritt eget kapital	-8 179 199	-7 992 982
Summa eget kapital	-3 082 135	-2 963 518
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	12 889 821	13 077 545
Summa långfristiga skulder	12 889 821	13 077 545
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 187 724	187 724
Leverantörsskulder	186 999	283 821
Övriga skulder	7 414	12 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 476 092	526 141
Summa kortfristiga skulder	858 229	1 010 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 665 915	11 124 250

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HE", "AM", and "EM".

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 139	-1 283 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	452 772	445 759
Erhållen ränta mm	0	9
Erlagd ränta	-213 755	-336 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334 156	-1 174 390
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 500	4 042
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	57 732	-72 494
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-96 822	229 452
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-52 818	-13 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 748	-1 027 065
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-76 870
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-32 250	-83 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 250	-160 751
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	500 000
Amortering långfristiga lån	-187 724	-160 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 724	339 207
Förändring av likvida medel	23 774	-848 609
Likvida medel vid årets början	1 170 495	2 019 104
Likvida medel vid årets slut	1 194 269	1 170 495

A

TH
AN
EM

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	50 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Uttag ur fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

A

HA
AN
EM

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	3 223 164	3 223 163
	Hysesintäkter lokal	59 163	58 353
	Hysesintäkter p-plats	40 580	39 000
	Överlåtelseavgift	20 466	16 740
	Pantsättningsavgift	11 781	5 794
	Övriga intäkter/fakturerade kostnader	11 534	41 367
	Summa nettoomsättning	3 366 688	3 384 417
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Förbrukningsmaterial/inventarier	14 022	31 929
	Fastighetsskötsel inkl bevakning	53 235	52 347
	Städning	129 207	148 489
	Reparationer och underhåll	374 138	1 779 983
	Snöröjning/sandning	59 688	40 000
	Fastighetsel	108 247	114 740
	Uppvärmning	867 727	848 091
	Vatten och avlopp	133 679	133 333
	Sophämtning	115 091	110 631
	Kabel tv/Datakommunikation	181 119	180 790
	Försäkring	91 673	85 339
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 669	148 315
	Övriga kostnader	145 661	100 357
	Summa övriga externa kostnader	2 424 156	3 774 344
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	22 000	22 000
	Kostnader för styrelse- och medlemsmöten	7 128	37 770
	Ekonomisk förvaltning	138 734	136 719
	Serviceavgifter till branschorganisation	15 589	15 456
	Bankkostnader	9 170	17 031
	Kontorsmaterial	476	8 651
	Övriga administrationskostnader	12 766	16 034
	Summa personalkostnader	205 863	253 661
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	146 187	154 117
	Sociala avgifter	42 572	40 129
	Summa personalkostnader	188 759	194 246

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 617 392	22 540 522
	Inköp	0	76 870
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 617 392	22 617 392
	Ingående avskrivningar	-12 893 516	-12 464 849
	Årets avskrivningar	-430 320	-428 667
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 323 836	-12 893 516
	Utgående redovisat värde	9 293 555	9 723 876
	Redovisat värde byggnader	8 963 628	9 393 949
	Redovisat värde mark	329 927	329 927
	Summa redovisat värde	9 293 555	9 723 876
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	77 761 000 43 166 000	77 761 000 43 166 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	510 937	427 056
	Inköp	32 250	83 881
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 187	510 937
	Ingående avskrivningar	-434 822	-417 731
	Årets avskrivningar	-22 451	-17 091
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 274	-434 822
	Utgående redovisat värde	85 913	76 115
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda försäkringar	7 833	7 282
	Medlemsavgifter	0	7 470
	Arvode ekonomisk förvaltning	35 029	34 375
	Förutbetald bredbandskostnad	39 724	39 724
	Övriga interimfordringar	927	39 073
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 513	127 924

A
HU
AU
EM

NOTER

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år (kortfristig skuld)	187 724	187 724
	Amortering inom 2 till 5 år	750 896	750 896
	Amortering efter 5 år	12 138 925	12 326 649
	Summa skulder till kreditinstitut	13 077 545	13 265 269

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-08-20	2,64	107 724	6 677 200
Nordea	2021-05-19	1,50		2 000 000
Nordea	2021-03-17	1,55	80 000	3 900 345
Nordea	2022-04-27	0,81		500 000
Summa			187 724	13 077 545
Avgår kortfristig del				187 724
Summa långfristiga skulder				12 889 821

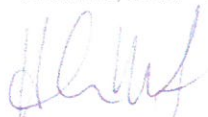
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntor	59 101	59 962
	Förutbetalda årsavgifter/hyresintäkter	245 103	284 324
	Upplupen fjärrvärme och elkostnad	130 379	140 860
	Övriga upplupna kostnader	41 509	40 995
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 092	526 141

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 388 924	13 388 924
	Summa ställda säkerheter	13 388 924	13 388 924

Bromma, 2019-04-14.



Håkan Wolf



Rasmus Svensson



Emilia Liljegren Mossberg



Andreas Edler

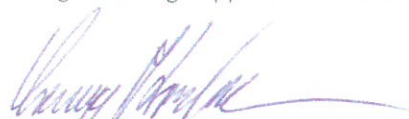


Ann-Katrine Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{26/4}2019. Min granskningsrapport har lämnats den ^{14/4}2019.



Pierre Jansson
Auktoriserad revisor



Conny Karlsson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Järnheden
Org.nr 702001-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnheden för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnheden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förtlöpande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en

rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-26



Pierre Jansson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **BRF Järnheden**

Org.nr 702001-0521

Rapport från lekmannarevisor

Undertecknad lekmannarevisor har granskat räkenskaper och årsredovisning för år 2018 avseende BRF Järnheden. Granskningen har också omfattat styrelsens förvaltning under år 2018 genom att jag har tagit del av samtliga styrelseprotokoll och åtgärdsförteckningar och därigenom följt den löpande förvaltningen och de åtgärder som styrelsen vidtagit under året.

Det är styrelsens ansvar att upprätta årsredovisning baserad på ordnad bokföring och i enlighet med god redovisningssed. Det är likaså styrelsens ansvar att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen i föreningen är ändamålsenlig och tillräcklig.

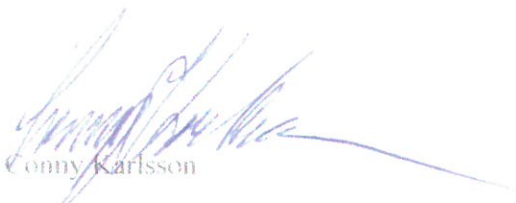
Baserat på den genomförda granskningen kan konstateras

att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god bokföringssed och

att styrelsens ledamöter och styrelsen som helhet har utfört sitt uppdrag med omsorg och noggrannhet och i enlighet med föreningens stadgar

Jag föreslår att föreningsstämman fastställer den framlagda årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid som granskningen avser.

Bromma 14 april 2019


Conny Karlsson