

Årsredovisning

Brf Järnlunden 4

769604-1818

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

MA
M. Wal

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 20 april 1999. Ekonomisk plan enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerades hos PRV den 19 maj 2000. Fastigheten Järnlunden 4 i Stockholms kommun tillträdde samma dag.

Järnlunden 4 är belägen på Borensvägen 5–15 i Årsta och upplåten med tomträtt. Fastighetens tomtyta är 2 236 kvadratmeter. Byggnadsår är 1945. En ombyggnad ägde rum 1989.

Föreningen har 36 bostadslägenheter, varav 34 är upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen har 6 lokaler uthyrda, varav 4 är förråd. Det finns 17 parkeringsplatser, som i första hand hyrs ut till boende i fastigheten. Bostäderna har en yta på 1 826 kvadratmeter och lokalerna 118 kvadratmeter. Den totala ytan är 1 944 kvadratmeter.

Styrelsens mål

Styrelsens mål under verksamhetsåret har varit att fokusera på en långsiktig och ekonomiskt hållbar förvaltning av fastigheten. Styrelsen har arbetat för att uppnå en ekonomi i balans genom fonderingar för framtiden och en genomtänkt underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj.

Funktionärer under verksamhetsåret

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes tre ledamöter och två suppleanter till styrelsen:

- Andreas Lindholm, ordinarie ledamot
- Magnus Telander, ordinarie ledamot
- Mari Tranberg, ordinarie ledamot
- Aina Joby, suppleant
- Sirkkaliisa Haapapuro, suppleant

Andreas Lindholm var styrelsens ordförande under verksamhetsåret.

Styrelsen hade under verksamhetsåret 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande valberedning:

- Maja Karkkonen
- Shimeng Zhou

MT
MT wal

Revisor

Föreningens revisor är Ulf Harjulin (Ulf Harjulin Revision).

Stadgar

De nuvarande stadgarna registrerades av Bolagsverket den 17 oktober 2018.

Ekonomi och förvaltning, styrelsens kommentar

Medlemsantal

Vid årets slut hade föreningen 42 medlemmar.

Budget

Styrelsen beslutade den 12 mars en budget för året.

Överlåtelser

Under året har två bostadsrätter bytt ägare.

Andrahandsupplåtelser

Styrelsen beviljade i maj tillstånd att hyra ut en lägenhet i andra hand till och med den 31 maj 2020. Vid årets slut var inga lägenheter i övrigt upplåtna i andra hand med styrelsens tillstånd.

Föreningsstämman antog en policy för korttidsupplåtelser. Policyn innebär bl.a. att styrelsen som huvudregel inte ger tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand om tiden för upplåtelsen är mindre än en månad.

Ombyggnad, underhåll, reparationer m.m.

Styrelsen fastställde den 3 april en underhållsplan enligt ett förslag som tagits fram av AdEx Fastighetsutveckling AB. Underhållsplanen ska revideras under 2020.

Bastuaggregatet byttes ut i oktober.

Energikompetens i Sverige AB har på föreningens uppdrag genomfört en energibesiktning av huset den 29 oktober och upprättat en energideklaration.

Det krävs fortfarande åtgärder i en lägenhet med anledning av den OVK-besiktning som ägde rum under 2016.

Avgifter

Styrelsen beslutade den 10 januari att föreningen ska ta ut följande avgifter:

- Överlåtelseavgift 1 150 kr/överlåtelse
- Pantsättningsavgift 400 kr/pantsättning
- Avgift för andrahandsupplåtelse 4 650 kr/år eller 387 kr/kalendermånad

Inga andra avgiftsändringar har beslutats under året.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

MT
MT lwal

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

Amorteringar

Fastigheten är obelånad.

Ekonomisk förvaltning

Bas Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själv förvaltningen av fastigheten. Under 2019 hade föreningen avtal med följande företag för att kunna göra detta:

- Svanströms el och vvs AB (jouravtal)
- Stockholm Exergi AB (funktionskontroll av fjärrvärmeundercentral)
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB (serviceavtal för tvättstugeutrustning)
- J&K Allservice (trappstädning)
- Snöjouren & Takskottarna i Sthlm AB (avropsavtal för snöröjning av parkeringsplatsen och takskottning)
- Stockholm Vatten Avfall AB (sophämtning)
- AdEx Fastighetsutveckling AB (underhållsplan)

Övrigt

En bok och ett äppelträd bakom huset togs ned den 22 och 23 januari.

Styrelsen antog den 3 april nya trivselregler.

Föreningen hade städdagar den 5 maj och den 27 oktober.

Inför sommaren ställdes nya utemöbler på uteplatsen.

Styrelsen antog den 20 oktober en ansvarsbeskrivning för brandskydd.

Styrelsen har under verksamhetsåret delat ut fem nyhetsbrev med information till de boende i huset.

Alla parkeringsplatser var vid årets slut uthyrda, varav tre till personer som inte bor i huset.

MT
w al
MT

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 424	1 346	1 305	1 117
Resultat efter finansiella poster	185	781	-270	-560
Soliditet %	99	99	99	99

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 940 656	1 553 485	-5 370 733	781 172	30 904 580
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			781 172	-781 172	0
Avsättning fond yttre underhåll		325 000	-325 000		0
Årets resultat				184 618	184 618
Belopp vid årets utgång	33 940 656	1 878 485	-4 914 561	184 618	31 089 198

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 914 561
Årets resultat	184 618
<i>Summa</i>	<i>-4 729 943</i>

Förslag till disposition:

Överföring till yttre fond	-325 000
Balanseras i ny räkning	-4 404 943
<i>Summa</i>	<i>-4 729 943</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

MT
MT al

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 423 917	1 345 810
Övriga rörelseintäkter		1 109	2 855
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 425 026	1 348 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-870 137	-735 387
Övriga externa kostnader		-112 779	-107 723
Personalkostnader	3	-59 098	-69 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 647	258 873
Summa rörelsekostnader		-1 325 661	-653 626
Rörelseresultat		99 365	695 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 253	86 133
Summa finansiella poster		85 253	86 133
Resultat efter finansiella poster		184 618	781 172
Resultat före skatt		184 618	781 172
Årets resultat		184 618	781 172

MT
MT
bw al

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 197 233	25 480 880
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 197 233	25 480 880
Summa anläggningstillgångar		25 197 233	25 480 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 055	5 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 563	72 497
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		75 618	77 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 117 797	5 594 751
<i>Summa kassa och bank</i>		6 117 797	5 594 751
Summa omsättningstillgångar		6 193 415	5 672 313
SUMMA TILLGÅNGAR		31 390 648	31 153 193

MT
MT
W al

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 940 656	33 940 656
Fond för yttre underhåll	1 878 485	1 553 485
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>35 819 141</i>	<i>35 494 141</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 914 561	-5 370 733
Årets resultat	184 618	781 172
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 729 943</i>	<i>-4 589 561</i>
Summa eget kapital	31 089 198	30 904 580
Kortfristiga skulder		
Förskott hyror	147 407	116 591
Leverantörsskulder	72 983	65 471
Övriga skulder	16 425	16 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 635	50 086
Summa kortfristiga skulder	301 450	248 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 390 648	31 153 193

MT
w al
MT

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	99 365	695 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	283 647	-258 873
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>383 012</i>	<i>436 166</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	1 944	93
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	52 837	-1 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 793	434 324
Finansieringsverksamheten		
Erhållna räntor	85 253	86 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 253	86 133
Årets kassaflöde	523 046	520 457
Likvida medel vid årets början	5 594 751	5 074 294
Likvida medel vid årets slut	6 117 797	5 594 751

MT
al

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Nedanstående avskrivningstider används.

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	100
Säkerhetsdörrar	100
Termostat, målning	10
Balkongarbeten	4
Fjärrvärmeanläggning	6,67
Inventarier	5

Not 2 Driftskostnader

Se specificerad resultaträkning

Not 3 Medeltalet anställda

	2019	2018
Medeltalet anställda	-	-
Löner och andra ersättningar		
Till Styrelse	45 000	52 800
Sociala kostnader	14 098	16 589

MT
w
MT
al

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 509 212	27 399 585
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar m.m.	–	4 109 627
Utgående anskaffningsvärden	31 509 212	31 509 212
Ingående avskrivningar	-6 028 332	-6 287 205
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-283 647	258 873
Utgående avskrivningar	-6 311 979	-6 028 332
Redovisat värde	25 197 233	25 480 880
Taxeringsvärden		
Byggnad	21 648 000	17 805 000
Mark	22 958 000	15 244 000
	44 606 000	33 049 000
Bostad	43 800 000	32 400 000
Lokal	806 000	649 000
	44 606 000	33 049 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 188	257 188
Utgående anskaffningsvärden	257 188	257 188
Ingående avskrivningar	-257 188	-257 188
Utgående avskrivningar	-257 188	-257 188
Redovisat värde	0	0

MT
W al
MT

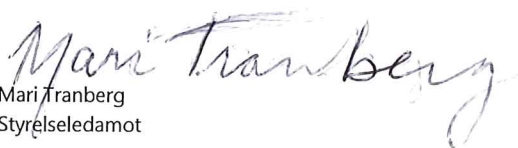
UNDERSKRIFTER



Andreas Lindholm
Styrelseordförande



Magnus Telander
Styrelseledamot



Mari Tranberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 20. 4. 2024*



Ulf Harjulin
Auktoriserad revisor

Ulf Harjulin Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

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 fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Järnlunden 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisord 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 verksamhets art, 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

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:

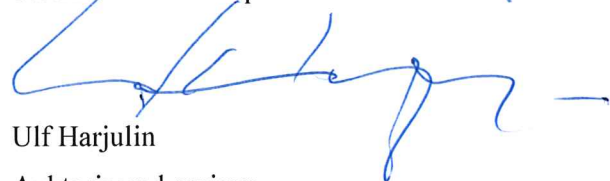
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 20 april 2020



Ulf Harjulin

Auktoriserad revisor