

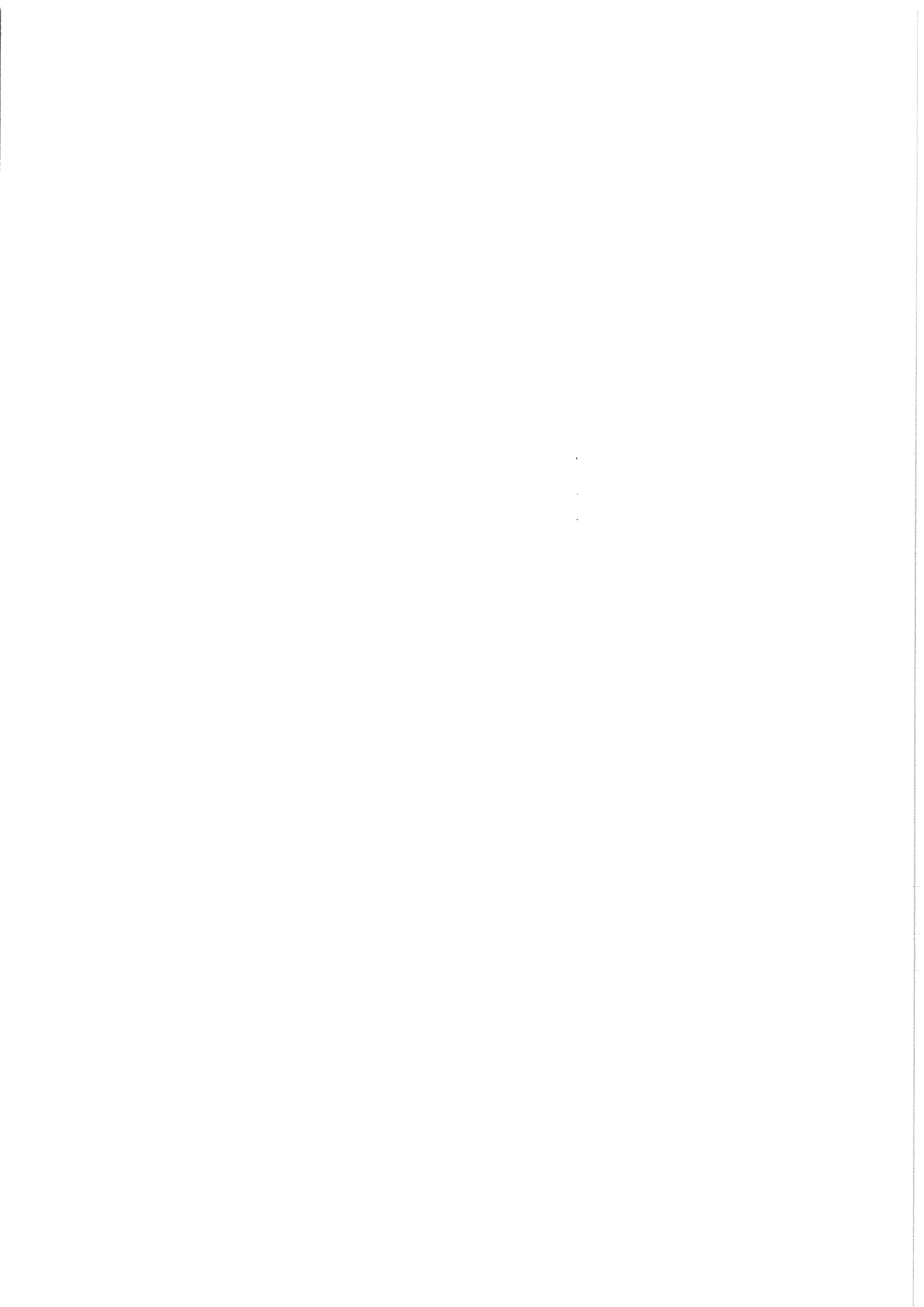
---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Järnbärrorden 3  
Org nr: 769609-6911

2018-01-01 – 2018-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnbärrorden 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 191% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 305 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.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. *Glöm därför inte att teckna bostadsrättstillägg till din hemförsäkring!*

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	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

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	5	58	99

Föreningen äger 17 hyreslägenheter samt lokaler och ett garage. En försiktig marknadsvärdering för dessa ligger på omkring 30 miljoner kronor.

Föreningen undersöker möjligheterna att göra nya bostadsrätter av de gamla Inblasa lokalerna.



Total tomtarea	12 955 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 836 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	1 250 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 086 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	386 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	386 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	87 124 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 124 000 kr

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 421 tkr och planerat underhåll för 1610 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen utförde tillsammans med teknisk expertis från Riksbyggen, en total genomgång av våra fastigheter. Detta för att säkerställa den tekniska statusen, detta skedde 2018-10-04, varvid vår underhållsplan uppdaterades.

**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 2019-2027 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 191 tkr, enligt plan. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 619 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 957 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	19 tkr
Stampolning	328 tkr
Tak och balkonger	1 263 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relaining avloppstammar	2019	Undersökning pågår
Byte värmekulvert	2019	Undersökning pågår
Balkonger	2019	Undersökning pågår
Målning trapphus	2022	

Föreningen uppskattar underhållskostnaderna 2019 till omkring 2,5 miljoner.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eva-Lisa Wahlman	Ordförande	2019
Alexious Dimitriou	Vice ordförande	2020
Jan Alvebäck	Kassör	2019
Johan Kling	Sekreterare	2019
Luis Galdo	Ledamot	2020
Jan Magnusson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vie Yang Yape	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB, Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	2019
Rena Ragimova	Föreningsrevisor	2019

<b>Revisorsuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Nabil Kastsoum	Föreningsrevisor	2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

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

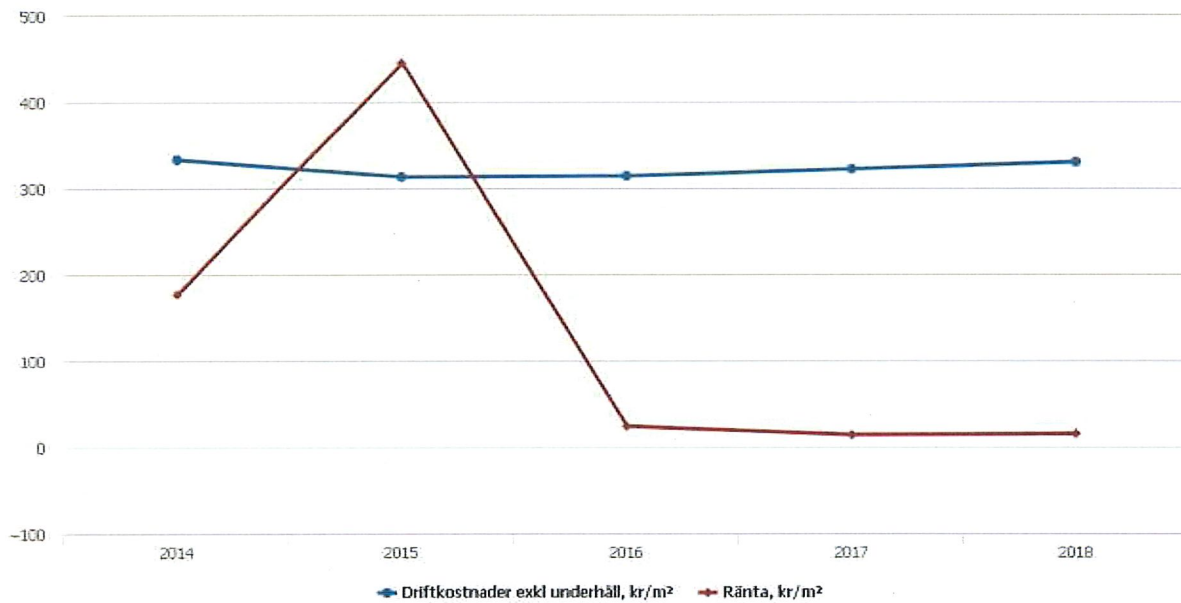
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 510 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 709	6 697	6 684	6 667	6 655
Årets resultat	811	2 436	2 123	-4 900	-1 737
Soliditet %	64	62	57	53	57
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	330	322	314	313	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	15	14	24	445	177
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 080	3 315	3 841	4 347	3 988



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 523 454	17 993 841	2 496 678	-11 262 984	2 435 587
Disposition enl. årsstämmbeslut				2 435 587	-2 435 587
Reservering underhållsfond			957 000	-957 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 609 821	1 609 821	
Årets resultat					811 448
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 523 454</b>	<b>17 993 841</b>	<b>1 843 857</b>	<b>-8 174 576</b>	<b>811 448</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-8 827 396
Årets resultat	811 448
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-957 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 609 821
<b>Summa</b>	<b>-7 363 128</b>
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 7 363 128</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 708 971	6 697 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 533	35 807
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 751 503</b>	<b>6 732 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 738 898	-3 071 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 490	-339 542
Personalkostnader	Not 6	-219 034	-266 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 789	-493 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 806 211</b>	<b>-4 171 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>945 292</b>	<b>2 561 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 942	6 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 786	-131 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 844</b>	<b>-125 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>811 448</b>	<b>2 435 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>811 448</b>	<b>2 435 587</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	81 590 629	82 084 418
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 590 629</b>	<b>82 084 418</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 590 629</b>	<b>82 084 418</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 930	674
Övriga fordringar	Not 9	79 668	78 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	61 885	64 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 483</b>	<b>144 148</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 439 131	3 803 836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 439 131</b>	<b>3 803 836</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 587 614</b>	<b>3 947 984</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 178 243</b>	<b>86 032 402</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 517 295	59 517 295
Fond för yttre underhåll		1 843 857	2 496 678
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 361 152</b>	<b>62 013 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 174 575	-11 262 984
Årets resultat		811 448	2 435 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 363 128</b>	<b>-8 827 396</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 998 025</b>	<b>53 186 577</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 378 000	30 778 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 378 000</b>	<b>30 778 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	800 000	800 000
Leverantörsskulder		504 774	542 984
Övriga skulder	Not 13	2 374	45 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	495 070	679 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 802 218</b>	<b>2 067 825</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 178 243</b>	<b>86 032 402</b>

# 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. Räkna 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 665 464	4 665 378
Hyror, bostäder	1 297 506	1 285 935
Hyror, lokaler	387 609	371 647
Hyror, garage	290 355	288 213
Hyror, p-platser	134 113	135 194
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	-18 403	0
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-19 736	-19 786
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 937	-29 552
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 708 971</b>	<b>6 697 030</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Tillvalsavgifter	15 372	15 072
Balkonginglasning	2 904	2 904
Pantförskrivnings- och överlåtelesavgifter	16 736	8 288
Inkasso	1 440	720
Övriga rörelseintäkter	6 081	8 823
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 533</b>	<b>35 807</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 609 821	0
Reparationer	-421 159	-369 249
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 669	-185 095
Försäkringspremier	-66 084	-64 261
Obligatoriska besiktningar	-13 680	-19 579
Snö- och halkbekämpning	-125 836	-139 003
Förbrukningsmaterial	-37 506	-37 993
Vatten	-294 110	-269 280
Fastighetsel	-194 913	-164 944
Uppvärmning	-1 462 021	-1 480 003
Sophantering och återvinning	-100 693	-116 852
Inre och yttre skötsel	-225 406	-225 306
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 738 898</b>	<b>-3 071 566</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ekonomisk och teknisk förvaltning	-202 339	-197 861
IT-kostnader	-50 114	-47 817
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 450	-9 666
Kreditupplysningar	-4 500	-1 486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 914	-13 664
Kontorsmateriel	-6 248	-7 772
Telefon	-7 834	-25 413
Serviceavgifter (hyresgästföreningen)	-2 363	-2 363
Köpta tjänster	-5 019	0
Konsultarvoden	-14 625	-8 000
Bankkostnader	-1 085	-500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-354 490</b>	<b>-339 542</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-139 500	-144 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 000	-78 090
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-3 053
Sociala kostnader	-33 034	-41 114
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-219 034</b>	<b>-266 886</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-436 282	-436 282
Avskrivningar Standardförbättringar	-57 507	-57 507
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-493 789</b>	<b>-493 789</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	87 256 394	87 256 394
Standardförbättringar (energisparåtgärder och fjärrvärmecentral)	1 260 631	1 260 631
Markinventarier	57 500	57 500
	<b>88 574 525</b>	<b>88 574 525</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 574 525</b>	<b>88 574 525</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 877 539	-5 441 257
Standardförbättringar	-555 068	-497 561
Markinventarier	-57 500	-57 500
	<b>- 6 490 107</b>	<b>- 5 996 318</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-436 282	-436 282
Årets avskrivning standardförbättringar	-57 507	-57 507
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>- 493 789</b>	<b>- 493 789</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 6 983 896</b>	<b>- 6 490 107</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>81 590 629</b>	<b>82 084 418</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	80 942 771	81 378 855
Standardförbättringar	647 858	705 563
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	3 124 000	3 124 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>87 124 000</b>	<b>87 124 000</b>
varav byggnader	59 604 000	59 604 000
varav mark	27 520 000	27 520 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	8 756	7 656
Skattekonto	70 912	70 912
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>79 668</b>	<b>78 568</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 244	14 872
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 641	46 641
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 393
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>61 885</b>	<b>64 906</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	663 433	1 632 425
Bankmedel, Nordea	233 744	
Transaktionskonto, Swedbank	1 541 954	2 171 411
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 439 131</b>	<b>3 803 836</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	29 178 000	31 578 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 378 000</b>	<b>30 778 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,68%	2019-03-29	14 600 000,00		1 600 000,00	13 000 000,00
NORDEA	0,37%	2019-02-04	5 878 000,00		0,00	5 878 000,00
NORDEA	0,73%	2019-03-29	9 300 000,00		0,00	9 300 000,00
NORDEA	1,67%	2020-01-08	1 800 000,00		800 000,00	1 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 578 000,00</b>		<b>2 400 000,00</b>	<b>29 178 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 178 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	24 965
Avräkning hyror och avgifter	2 374	20 427
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 374</b>	<b>45 392</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	8 350	23 866
Upplupna elkostnader	20 640	16 827
Upplupna kostnader för renhållning	14 479	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 393	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	422 208	612 756
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>495 070</b>	<b>679 449</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 569 000	56 569 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


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

Styrelsens underskrifter

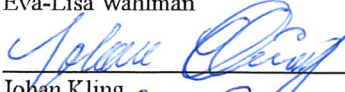
Stockholm 2019-



Eva-Lisa Wahlman



Jan Alvbäck



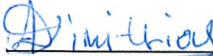
Johan Kling



Jan Magnusson



Luis Galdo



Alexious Dimitriou

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019-04-29

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



Rena Ragimova  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jämbärarorden 3, org. nr 769609-6911

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jämbärarorden 3 för år 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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 iverkliga 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 Bostadsrättsföreningen Jämbärorden 3 för år 2018 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 29 april 2019

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor

x 

Rena Ragimova

Föreningsrevisor



---

# 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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

