



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Järnstämpeln 5



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mayya Gustavsson Al-Maully	Ordförande
Amir Hossein Alizadeh	Ledamot
Sebastian Hammarborg	Ledamot
Therese Pettersson	Ledamot
Saga Maria Josefina Rehula	Ledamot
Sten Ulf Torkel Harald Svensson	Ledamot
Erik Wedin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Johansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
-----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Åsa Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnstämpeln 5	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

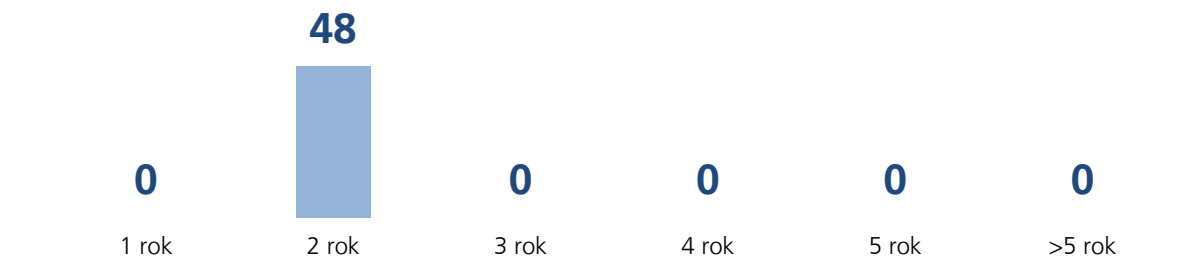
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m², varav 2 208 m² utgör boyta och 597 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Johanson & Ödqvist El & Styr AB	23 m ²	tills vidare
Förskola Galaxen	324 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Godkänd i alla lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Teknisk & ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

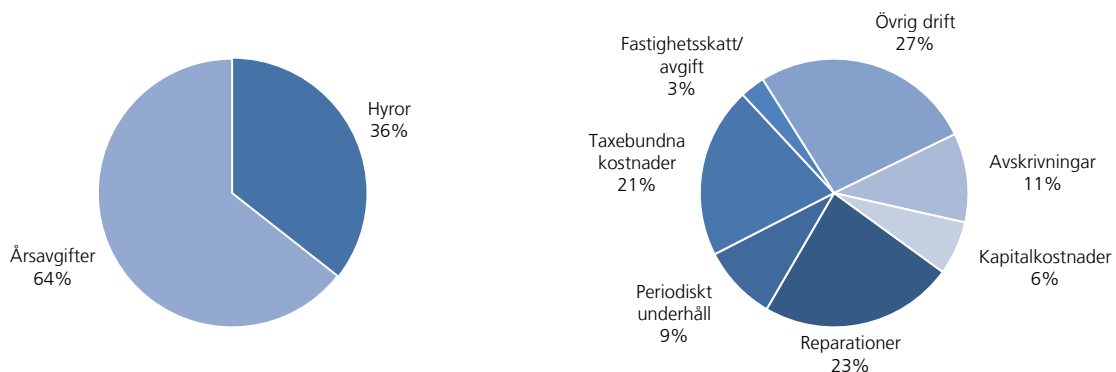
Plan att upprätta en flerårsbudget under 2022, efter att avtal med förskola är klart.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 10 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 769 828	1 545 443
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 318 976	2 177 629
Finansiella intäkter	135	84
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 506
Medlemsinsatser	0	2 225 000
Ökning av kortfristiga skulder	20 147	376 906
	2 339 258	4 843 125
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 812 170	2 103 858
Finansiella kostnader	230 951	242 383
Ökning av kortfristiga fordringar	4 921	0
Minskning av långfristiga skulder	280 000	272 500
	3 328 042	2 618 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 781 044	3 769 828
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-988 783	2 224 385

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020-01-01 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten/tomträtten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	676	694	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	953	962	898	895
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 655	7 794	8 308	8 603
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	177	155	163	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	30	28	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	86	96	97
Soliditet (%)	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 105	-567	-3 818	-455
Nettoomsättning (tkr)	2 319	2 178	2 179	2 156

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 311 000	0	0	38 311 000
Upplåtelseavgifter	6 633 938	0	0	6 633 938
Fond för yttre underhåll	1 448 846	135 270	370 919	942 657
S:a bundet eget kapital	46 393 784	135 270	370 919	45 887 595
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 209 725	-135 270	-937 904	-9 136 551
Årets resultat	-1 104 808	-1 104 808	566 985	-566 985
S:a ansamlad förlust	-11 314 533	-1 240 078	-370 919	-9 703 536
S:a eget kapital	35 079 251	-1 104 808	0	36 184 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 104 808
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 074 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 270
summa balanserat resultat	-11 314 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs

322 150
-10 992 383

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 318 970	2 177 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6	0
Summa rörelseintäkter		2 318 976	2 177 629
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 404 985	-1 648 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 074	-331 059
Personalkostnader	Not 6	-125 110	-124 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 798	-398 458
Summa rörelsekostnader		-3 192 968	-2 502 315
RÖRELSERESULTAT		-873 992	-324 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 951	-242 383
Summa finansiella poster		-230 816	-242 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 104 808	-566 985
ÅRETS RESULTAT		-1 104 808	-566 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	48 269 707	48 634 373
Inventarier	Not 9	34 956	51 088
Summa materiella anläggningstillgångar		48 304 663	48 685 461
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 304 663	48 685 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 769	2 941
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	572 441	762 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	80 150	77 544
Summa kortfristiga fordringar		656 360	842 728
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 217 693	3 015 187
Summa kassa och bank		2 217 693	3 015 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 874 053	3 857 915
SUMMA TILLGÅNGAR		51 178 715	52 543 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 944 938	44 944 938
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 448 846	942 657
Summa bundet eget kapital		46 393 784	45 887 595
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 209 725	-9 136 551
Årets resultat		-1 104 808	-566 985
Summa ansamlad förlust		-11 314 533	-9 703 536
SUMMA EGET KAPITAL		35 079 251	36 184 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 783 849	10 212 593
Summa långfristiga skulder		5 783 849	10 212 593
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 649 189	5 500 445
Leverantörsskulder		227 325	248 332
Skatteskulder		12 009	24 415
Övriga skulder		11 339	5 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	415 754	368 186
Summa kortfristiga skulder		10 315 615	6 146 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 178 715	52 543 376

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 464 963	1 346 822
Årsavgifter - bortfall	0	-5 282
Årsavgifter - lokaler	23 414	21 780
Hyror bostäder	262 158	270 526
Hyror lokaler momspliktiga	489 542	488 552
Hyror parkering	68 367	49 983
Hyror förråd	2 880	2 880
Avgift andrahandsuthyrning	7 666	2 365
Öresutjämning	-18	3
	2 318 970	2 177 629

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	6	0
	6	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 778	9 956
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 890	55 166
	Snöröjning/sandning	0	6 201
	Städning entreprenad	103 691	101 507
	Städning enligt beställning	0	3 209
	Mattvätt/Hyrmattor	2 409	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	92 129
	Myndighetstillsyn	10 335	33 990
	Sophantering	2 701	0
	Gård	330	0
	Förbrukningsmateriel	6 914	6 522
	Brandskydd	0	14 350
		154 047	323 030
	Reparationer		
	Förskola	120 960	61 680
	Gemensamma utrymmen	10 345	0
	Tvättstuga	14 929	39 622
	Källare	37 619	0
	Entré/trapphus	35 461	0
	Lås	6 962	5 817
	VVS	9 469	28 531
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 077
	Ventilation	12 490	13 406
	Elinstallationer	12 812	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 040	0
	Fönster	43 875	3 870
	Mark/gård/utemiljö	21 423	0
	Skador/klotter/skadegörelse	56 140	21 046
	Vattenskada	429 394	92 874
		828 919	268 923
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	59 609	0
	Ventilation	262 541	57 204
		322 150	57 204
	Taxebundna kostnader		
	El	76 504	64 694
	Värme	497 290	435 443
	Vatten	102 618	85 367
	Sophämtning/renhållning	47 914	43 148
	Grovsopor	7 023	3 784
		731 349	632 436
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 955	40 723
	Tomträttsavgäld	183 400	183 400
	Kabel-TV	13 332	13 228
	Bredband	19 901	24 043
		261 588	261 394
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 932	105 492
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 404 985	1 648 479

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	463	0
	Tele- och datakommunikation	3 437	2 558
	Juridiska åtgärder	26 030	51 282
	Inkassering avgift/hyra	1 898	3 600
	Övriga förluster	0	2 641
	Revisionsarvode extern revisor	11 295	11 323
	Föreningskostnader	434	313
	Styrelseomkostnader	4 575	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 651	0
	Studieverksamhet	0	4 817
	Förvaltningsarvode	140 007	97 218
	Förvaltningsarvoden övriga	47 450	67 206
	Administration	5 937	7 809
	Konsultarvode	32 778	76 302
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		282 074	331 059

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	29 910	29 720
		125 110	124 320

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	252 372	252 372
	Förbättringar	96 746	96 746
	Markanläggning	15 549	15 537
	Inventarier	16 132	33 803
		380 798	398 458

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 469 755	52 469 755
	Utgående anskaffningsvärde	52 469 755	52 469 755
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 835 383	-3 470 728
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 666	-364 655
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 200 049	-3 835 383
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 269 707	48 634 373
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 568 000	23 568 000
	Taxeringsvärde mark	21 522 000	21 522 000
		45 090 000	45 090 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	3 690 000	3 690 000
		45 090 000	45 090 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 035	169 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 035	169 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 947	-84 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 132	-33 803
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-134 079	-117 947
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 956	51 088
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	9 089	7 602
	Klientmedel hos SBC	563 352	754 640
		572 441	762 242

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		19 805	17 228
	Kabel-TV		3 340	3 371
	Tomträttsavgäld		45 850	45 850
	Bredband		4 975	4 975
	Bostadsrätterna		6 180	6 120
			80 150	77 544
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		942 657	807 387
	Reservering enligt stadgar		135 270	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	135 270
	lanspråktagande enligt stadgar		-57 204	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		428 123	0
	Vid årets slut		1 448 846	942 657
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,870 %	4 368 744	4 488 744
	Handelsbanken	1,630 %	5 220 445	5 320 445
	Handelsbanken	1,060 %	5 843 849	5 903 849
	Summa skulder till kreditinstitut		15 433 038	15 713 038
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 649 189	-5 500 445
			5 783 849	10 212 593

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 033 038 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	9 926	5 541
	Värme	75 798	57 118
	Vatten	19 395	17 757
	Sophämtning	7 658	6 684
	Ränta	30 322	30 924
	Avgifter och hyror	272 655	250 245
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	-83
		415 754	368 186

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbetalning från försäkringsbolag gällande fuktskada i port 6 sker under 2022.

Styrelsens underskrifter

Bromma den / 2022

Mayya Gustavsson Al-Maulay
Ordförande

Amir Hossein Alizadeh
Ledamot

Sebastian Hammarborg
Ledamot

Therese Pettersson
Ledamot

Saga Maria Josefina Rehula
Ledamot

Sten Ulf Torkel Harald Svensson
Ledamot

Erik Wedin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnstämpeln 5
Org. nr. 769606-7888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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

Våra 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 våra uttalanden. 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 föreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 och 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Revisionsberättelse ska enligt 9 kap 32§ lag om ekonomiska föreningar lämnas senast tre veckor före stämma. Årsredovisningen har inte signerats i sådan tid att stämma kunnat hållas i stadgeenlig tid vilket föranleder anmärkning.

Norrköping 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se