

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

Brf Järnlandet 12

Org.nr. 769604-2741

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Järnlandet 12 i Stockholm får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Medlemmar

Föreningen består av 21 st medlemmar.

Beskrivning av fastigheten

Gatuhuset uppfördes år 1853, och består av 4 våningar samt etage. Gårdshuset uppfördes år 1896 och består av 3 våningar med tvättstuga och källarförråd. Om- och nybyggnad skedde 1901-1903, renoveringar har skett på 1980-talet, stambyte och renovering av rökkanaler under 2004. Målning av tak och fönster mot gården har skett under 2005. Under 2009 har gårdsfasaden renoverats, putsas och målats samt 2 balkonger rivits. Bygglov för balkonger mot gård beviljades under 2008, 7 stycken av medlemmarna valde då att på egen bekostnad uppföra balkonger. Under 2010 har en ny fjärrvärmecentral installerats och samtliga radiatorventiler byttes ut under 2010/2011. Båda takterrasserna i gathuset har renoverats under 2010 respektive 2012. Föreningen sänkte avskrivningstakten från 2 % till 1 % från 1 januari 2012. Stokab har dragit fram fullfibernet via fastigheten och installerat en husnod under 2012. Under hösten 2013 påbörjades ombyggnad av vind och lägenhet i anslutning till vind, ombyggnadsprojektet, sammanslagning av vind och lägenhet blev klar och slutbesiktigad i januari 2015 och uppläts till bostadsrätt i juni 2015 den nya vindslägenhetens uppmätta yta uppgår till 130 m², fördelat på biyta 19 m² och boyta 111 m². I samband med ombyggnaden av vinden på gården byttes alla golvbjälkar och hela taket ut. Lägenhetsdörrarna i gårdshuset byttes till brandklassade säkerhetsdörrar och alla fönster i gårdshusets trapphus byttes till brandklassade fönster. Föreningen kommer under 2021 (påbörjat) och 2022 att utföra ommålning av fönster mot gatan på gatufasaden samt göra översyn av fönster och balkongdörrar på gården för att se om några av dessa behöver ommålas. En mindre vattenskada p.g.a. en spricka i ett avloppsrör åtgärdades i april 2020, kostnaden understeg självriskan hos föreningens försäkringsbolag. Installation av övervakningskamera i port under hösten 2021. Renovering och asfaltering av innergård, med ökad avrinningskapacitet, nya dagvattenbrunnar och nytt tätskikt m.m. utfördes under sommar/höst 2021.

Fastigheten består idag av 15 st bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet om 1 r o k samt 2 st lokaler som är uthyrda. Fastighetens totala yta uppgår till 1.554 m², fördelat på lägenhetsyta 1.301 m² och lokalyta 253 m². Tomtarealen uppgår till 488 m²

För fastigheten gäller stadsplan 7529 fastställd 1976-03-25.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tommy Andersson	ledamot, ordförande
Åke Grönlund	ledamot
Carol Nakhlé	ledamot
Carmen Villar Mir de Berg	suppleant
Julia Eriksson	suppleant från 1 juni 2021
Nikolaj Murikoff	suppleant

Firmatecknare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB har fullmakt att disponera föreningens konto hos Swedbank AB för löpande betalningar av föreningens fakturor. Betalningarna görs normalt över Internet. Föreningens bankgiro nr 5252-9658 är kopplat till ovan nämnda konto. Åsa sköter även föreningens bokföring, momsdeklarationer, fastighetsdeklaration och hyresavisering, samt upprättar föreningens årsredovisning.

Revisorer

Hampus Boström

Valberedning

Ola Lundin

Claes Bergmark

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt den 1 juni 2021 hos Tommy Andersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt och sammanlagt har elva (11) protokollförda möten avhållits.

Brf Järnlotet 12

Org.nr. 769604-2741

Lägenhetsupplåtelse och lägenhetsöverlåtelser

Lägenhet nr 105 har av Hampus Boström och Sara Molin överlåtit till Sawas Mironidis och Philippa Key Anstenius .

Årsavgifterna

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2015-07-01 då de sänktes med 9,55 %.

Löner och arvoden

Arvodet om 42.800 kronor har inte utbetalats under 2021 men belastar räkenskapsåret 2021.

Ekonomisk ställning och resultat

Spridningen av coronaviruset har under året 2021 inte påverkat föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 52.593.000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 16.478.000 kronor. Det totala taxeringsvärdet är fördelat på lokaldel 5.793.000 kronor och bostadsdel 46.800.000 kronor. Fastighetsskatt erläggs med 1.459 kronor per lägenhet för 2021 (1.429 kronor per lägenhet för 2020).

På byggnadens lokaldel erläggs fastighetsskatt med 1%.

Fastigheten är, sedan 1 december 2013, fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med samtidig allframtidbrandförsäkring om 386.000 kronor hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Avsättning till yttre reparationsfonden har, i enlighet med föreningens stadgar, skett med 29 900 kronor.

Avskrivningarna på byggnaden uppgick till 313.518 kronor. Från april 2015 görs avskrivning på vindsombyggnationen.

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,839%	3 000 000	3 000 000	rörlig
Swedbank	0,990%	4 000 000	4 000 000	2025-06-18
Swedbank	0,748%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Swedbank	0,990	2 000 000	2 000 000	2025-06-18
Swedbank	0,753%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		13 000 000	13 000 000	

Ingen amortering sker i dagsläget.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 258	1 244	1 271	1 241	1 224
Res. efter finansiella poster	-145	-146	-83	-217	-162
Res. i % av nettoomsättningen	-12	-12	-7	-17	-13
Balansomslutning	32 558	32 784	32 819	32 893	33 264
Soliditet (%)	59	59	59	59	59
Avkastning på eget kapital (%)	-1	-1	-0	-1	-1
Avkastning på totalt kapital (%)	-0	0	0	-0	-0
Kassalikviditet (%)	18	27	513	441	301

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 560 336	12 436 960	627 900	0	-9 283 305
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			29 900		-29 900
Årets förlust					-144 842
Belopp vid årets utgång	15 560 336	12 436 960	657 800	0	-9 458 047

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-9 283 305
Avsättning till fond för yttre underhåll årets förlust	-29 900
	<u>-144 842</u>
	-9 458 047
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>-9 458 047</u>
	-9 458 047

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 257 639	1 243 730
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>56 620</u>
		1 257 639	1 300 350
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-931 670	-938 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-357 314</u>	<u>-363 935</u>
		-1 288 984	-1 302 036
Rörelseresultat		-31 345	-1 686
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 940	5 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-119 437</u>	<u>-149 717</u>
		-113 497	-144 047
Resultat efter finansiella poster		-144 842	-145 733
Årets resultat		<u>-144 842</u>	<u>-145 733</u>

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	31 174 109	30 697 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	52 309	96 105
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 226 418</u>	<u>30 793 105</u>
Summa anläggningstillgångar		31 226 418	30 793 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 190	0
Övriga fordringar		281	782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 473	27 956
Summa kortfristiga fordringar		<u>29 944</u>	<u>28 738</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 301 736	1 962 465
Summa kassa och bank		<u>1 301 736</u>	<u>1 962 465</u>
Summa omsättningstillgångar		1 331 680	1 991 203
SUMMA TILLGÅNGAR		32 558 098	32 784 308

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	15 560 336	15 560 336
Upplåtelseavgifter	12 436 960	12 436 960
Fond för yttre underhåll	657 800	627 900
Summa bundet eget kapital	28 655 096	28 625 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 283 305	-9 107 672
Avsättning till yttre reparationsfond	-29 900	-29 900
Årets resultat	-144 842	-145 733
Summa fritt eget kapital	-9 458 047	-9 283 305

Summa eget kapital

	19 197 049	19 341 891
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder	6 000 000	6 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder	116 362	57 702
Aktuell skatteskuld	4 424	6 830
Övriga skulder	26 030	31 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 233	346 683
Summa kortfristiga skulder	7 361 049	7 442 417

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	32 558 098	32 784 308
--	-------------------	-------------------

Not

2021-12-31

2020-12-31

5

Brf Järnlotet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5
Inventarier, verktyg och maskiner	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 203 858	37 203 858
Inköp	790 627	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 994 485	37 203 858
Ingående avskrivningar	-6 506 858	-6 193 340
Årets avskrivningar	-313 518	-313 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 820 376	-6 506 858
Utgående redovisat värde	31 174 109	30 697 000
Redovisat värde byggnader	24 531 482	24 845 000
Redovisat värde markanläggningar	790 627	0
Redovisat värde mark	5 852 000	5 852 000
	31 174 109	30 697 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 593 000	52 593 000
varav byggnader:	16 478 000	16 478 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	831 493	831 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 493	831 493
Ingående avskrivningar	-831 493	-831 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 493	-831 493
Utgående redovisat värde	0	0

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	350 426	311 427
Inköp	0	38 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 426	350 426
Ingående avskrivningar	-254 321	-203 904
Årets avskrivningar	-43 796	-50 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 117	-254 321
Utgående redovisat värde	52 309	96 105

Not 5 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Not 6 Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 733 000	21 733 000
	21 733 000	21 733 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

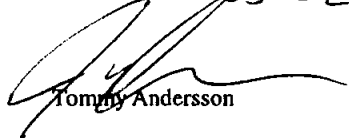
Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Stockholm 2022-03-22



Tommy Andersson

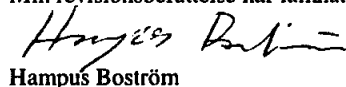


Karl Åke Grönlund

Carol Nakhé



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2022.



Hampus Boström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlodet 12 i Stockholm Org nr 769604-2741

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Järnlodet 12 i Stockholm för år 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-04-25



Hampus Boström