

Årsredovisning för  
**BRF JÄRNET**  
716422-3781

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF JÄRNET, 716422-3781, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1989-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21. Energideklaration genomfördes 2019-05-07. Senaste OVK utfördes 2017.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Films-Österby 9:196 i Östhammars kommun. Fastigheten har förvärvats för 33 912 646 kronor och byggnationen har utförts av Skanska AB under 1989 och 1990. Den totala lägenhetsarean är 3239,5 kvm och tomtytan är 10 996 kvm. Taxeringsvärdet på föreningens fastighet är 19 454 000 kr. Fastigheten består av 4 radhusbyggnader med totalt 16 lägenheter och 1 flerbostadshus med 19 lägenheter. Till varje lägenhet hör 1 garage (f.d carport). Radhuslägenheterna har var sitt förråd i förrådsbyggnader på innergården. Flerbostadslägenheterna har var sitt vindsförråd. Gemensamt för alla finns ett gårdshus med bl.a. samlingslokal och grovtvättstuga samt soprum. Föreningen har inga lokaler för uthyrning. Fastigheten är försäkrad av bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Radhusen har separata frånluftsvärmepumpar i varje lägenhet där bostadsrättsinnehavaren själv bekostar uppvärmningen. Flerbostadshuset har sedan 2019 en bergvärmearläggning med anslutning även till frånluften

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Valda för:

Alexander Idoff, ledamot, ordförande	2021-2022
Katarina Pollack, ledamot, sekreterare	2021-2022
Jeanette Ringblom, ledamot, ekonomiansvarig	2021-2022
Annah Käll, ledamot, gillestugan	2022-2023
Rosanna Sommar, ledamot, fastighetsansvarig	2022-2023
Kenneth Gelinder, suppleant	2022-2022
Kurt Norlander, suppleant	2022-2022

Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

Valberedning

Vakant

## Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls 22 maj 2022 på föreningens allmänna gård på Skyttbacksvägen p g a rådande pandemi, med Alexander Idoff som stämμοordförande. 2022 har 11 st protokollförda styrelsesammanträden hållits. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

## Verksamhetsberättelse

Under året har samtliga våtutrymmen i föreningen besiktigats. Tyvärr upptäcktes ytterligare fuktskador. Nästan alla av dessa har nu åtgärdats. Kontroll och rensning av våra dagvattenbrunnar har skett då det svämmar över vid stora mängder nederbörd. Det konstaterades att vattnet rann från kommunens brunnar till våra. Det ska nu vara åtgärdat. Golven i Gillestugan har bonats om. ByggCraft Nord har tilläggsisolerat samtliga vindar i radhusen samt på vinden i höghuset. Två tallar och fyra sjuka ekar har tagits ned.

## Löner och arvoden

Brf Järnet har fastighetsskötare. Löner har utbetalats med 36 000 kronor. Styrelsearvoden har utbetalats med 34 900 kronor, samt arvoden till revisorer med 3 000 kronor. Sociala kostnader har uppgått till 18 589 kronor.

## Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting. Förvaltningskostnaden har varit 40 363 kronor.

## Ekonomi

Föreningens likviditet är god. Vi har inte behövt höja månadsavgiften sedan 2013 tack vare de lägre räntekostnaderna. Amorteringar på lån har under året gjort med 472 004 kronor. Föreningen har en total låneskuld på 12 048 148 kronor fördelade på 3 lån hos Svenska Handelsbanken.

4 326 648 kronor till 1,56% ränta förfallodag 30/4 2025  
1 443 000 kronor till 3,23% ränta förfallodag 30/4 2027  
6 278 500 kronor till 1,73% ränta förfallodag 30/3 2025

Pantbrev på 33 459 000 finns hos Handelsbanken (stadshypotek)

Taxeringsvärdet för 2022 på föreningens fastighet är:

11 362 000 varav mark 1 762 000 (flerbostadshus) och  
8 092 000 varav mark 1 760 000 (radhuslägenheter).  
Fastighetsavgiften är 0,3% av ett underlag på 9 620 346 kronor för flerbostadshuset, summa 28 861 kronor, och för radhusen 0,75% av taxeringsvärdet, summa 60 690 kronor

Omföring till yttre reparationsfonden har gjorts med 105 000 kronor.

## Planering 2023

Under 2023 planerar vi att byta ytterdörrarna i radhusen samt besiktiga och renovera/åtgärda samtliga balkong och altandörrar. OVK kommer genomföras och innan den görs kommer vi att rensa samtliga ventilationskanaler i föreningen. Vi kommer även se över behovet av att bona golvet i trapphuset. Styrelsen avser att utreda om månadsavgiften behöver höjas under 2023.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 247 516	2 247 516	2 248 016	2 247 516
Resultat efter finansiella poster	207 195	317 891	795 693	603 632
Soliditet, %	37	36	35	31
Årsavgift kr/kvm radhus	593 till 690	593 till 690	593 till 690	593 till 690
Årsavgift kr/kvm flerbostadshus	752 till 823	752 till 823	752 till 823	752 till 823
Taxeringsvärde tkr	19 454	17 560	15 714	15 714
Låneskuld tkr	12 048	12 520	13 035	13 505
Låneskuld kr/kvm	3 719	3 865	4 024	4 168
Eget kapital tkr	7 545	7 338	7 020	6 224
Belåningsgrad (skuld/tax.värde) %	62	71	82	85
Omföring till reparationsfond tkr	105	105	105	552
Uttag ur reparationsfond tkr	-	-	-	-
Avskrivning byggnader tkr	347	346	346	341

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 296 000	2 708 553	333 543
Omföring till yttre fond		105 000	-105 000
Årets resultat			207 195
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 296 000</b>	<b>2 813 553</b>	<b>435 738</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 435 738, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	228 543
årets resultat	207 195
Totalt	435 738
disponeras för	
omföring till yttre fond	105 000
balanseras i ny räkning	330 738
Summa	435 738

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 247 516	2 247 516
Övriga rörelseintäkter		-	1 078
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 247 516</b>	<b>2 248 594</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 352 716	-1 240 983
Personalkostnader	2	-56 713	-59 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 719	-404 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 822 148</b>	<b>-1 705 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>425 368</b>	<b>543 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 103	1 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 276	-227 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 173</b>	<b>-225 458</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>207 195</b>	<b>317 891</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>207 195</b>	<b>317 891</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>207 195</b>	<b>317 891</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	17 874 438	17 705 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	550 636	530 002
Inventarier, verktyg och installationer	6	85 500	99 750
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 510 574</u>	<u>18 334 780</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 510 574</u>	<u>18 334 780</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		381 153	380 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22 566</u>	<u>21 090</u>
Summa kortfristiga fordringar		403 719	401 783
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>1 506 828</u>	<u>1 850 958</u>
Summa kassa och bank		1 506 828	1 850 958
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 910 547</u>	<u>2 252 741</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 421 121</u>	<u>20 587 521</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 296 000	4 296 000
Yttre reparationsfond		2 813 553	2 708 553
Summa bundet eget kapital		7 109 553	7 004 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 543	15 653
Årets resultat		207 195	317 891
Summa fritt eget kapital		435 738	333 544
<b>Summa eget kapital</b>		7 545 291	7 338 097
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 605 144	11 990 148
Summa långfristiga skulder		11 605 144	11 990 148
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		443 004	530 004
Leverantörsskulder		193 214	105 177
Skatteskulder		30 338	18 518
Övriga skulder		21 835	22 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 295	583 367
Summa kortfristiga skulder		1 270 686	1 259 276
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 421 121	20 587 521

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	60-100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Not 2 Personal

#### **Personal**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Vatten och avlopp	156 079	110 143
Renhållning och städning	38 845	30 720
Sophämtning	52 095	51 697
Reparation och underhåll fastighet	618 333	473 865
Fastighetsskatt	89 551	88 411
Försäkring fastighet	67 162	63 534
Snöröjning	35 740	31 525
EI	133 477	137 843
Kabel TV	37 576	37 725
Bredband	13 012	12 952
Styrelsearvoden	34 900	34 200
Förvaltning	40 363	40 295
Övriga kostnader	35 583	33 023
<b>Summa</b>	<b>1 352 716</b>	<b>1 145 933</b>



**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 298 396	35 298 396
-Nyanskaffningar	516 513	
	<u>35 814 909</u>	<u>35 298 396</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 593 368	-17 247 397
-Årets avskrivning enligt plan	-347 103	-345 971
	<u>-17 940 471</u>	<u>-17 593 368</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 874 438</b>	<b>17 705 028</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 409 320	1 409 320
-Nyanskaffningar	72 000	
Vid årets slut	<u>1 481 320</u>	<u>1 409 320</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-879 318	-835 152
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-51 366	-44 166
Vid årets slut	<u>-930 684</u>	<u>-879 318</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>550 636</b>	<b>530 002</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	758 906	758 906
Vid årets slut	<u>758 906</u>	<u>758 906</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-659 156	-644 905
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 250	-14 251
Vid årets slut	<u>-673 406</u>	<u>-659 156</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 500</b>	<b>99 750</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>10 055 128</u>
	<b>10 055 128</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 459 000	33 459 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 459 000</b>	<b>33 459 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

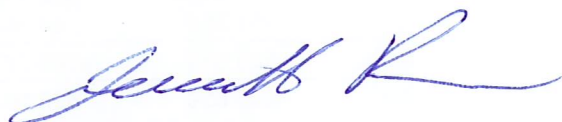
Österbybruk den 13 februari 2023



Alexander Idoff



Katarina Pollack



Jeanette Ringblom



Annah Käll




Rosanna Sommar

Vår revisionsberättelse har lämnats den

20230314



Lilian Sättler



Inga Lill Ekh

# REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2022

Undertecknade, av BRF Järnets årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaperna och styrelsens förvaltning för 2022, avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om BRF Järnets ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som vi ansett erforderliga.


Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:

**att** bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

ÖRBYHUS 2023 - 03 - 14



Lilian Sättler



Inga-Lill Ekh

