

Årsredovisning för
BRF JÄRNET
716422-3781

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2021.

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 17 560 000 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 bergvärmeanläggning med anslutning även till frånluften

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har 2021 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	2020-2021
Jonny Johansson, ledamot, fastighetsansvarig	2020-2021
Inger Nilsson, suppleant	2021-2021
Emil Svensson, suppleant	2021-2021

Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emelie Bergström och Cassandra Morell.

Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls 29 maj 2021 på föreningens allmänna gård på Skyttbacksvägen p g a rådande pandemi, med Alexander Idoff som stämмоordförande. 2021 har 13 st protokollförda styrelsesammanträden hållits. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 4 st överlåtit under året.

Verksamhetsberättelse

I början av året spolade och filmades alla avlopp för att se i vilket skick avloppen var i. Det konstaterades att stammarna var i gott skick och behöver ingen åtgärd. Vi undersökte även väggar och tak med värmekamera för att se om vi kan förbättra vår isolering. Slutsatsen blev att dörrar måste bytas och isoleringen i alla vindar bör åtgärdas. Österby Plåt och Smide har försökt åtgärda porten till höghuset utan framgång. Fönsterblecken på de runda fönsterna i höghuset har åtgärdats. Det har upptäckts fuktskador i fyra lägenheter i föreningen som har eller kommer att åtgärdas.

Löner och arvoden

Brf Järnet har fastighetsskötare. Löner har utbetalats med 36 000 kronor. Styrelsearvoden har utbetalats med 34 200 kronor, samt arvoden till revisorer med 3 000 kronor. Sociala kostnader har uppgått till 21 718 kronor.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting. Förvaltningskostnaden har varit 40 295 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 515 336 kronor. Föreningen har en total låneskuld på 12 520 152 kronor fördelade på 3 lån hos Svenska Handelsbanken.

4 370 652 kronor till 1,56% ränta förfallodag 30/4 2025
1 805 000 kronor till 1,90% ränta förfallodag 30/4 2022
6 344 500 kronor till 1,73% ränta förfallodag 30/3 2025

Pantbrev på 33 459 000 finns hos Handelsbanken (stadshypotek)

Taxeringsvärdet för 2021 på föreningens fastighet är:

9 468 000 varav mark 1 468 000 (flerbostadshus) och
8 092 000 varav mark 1 760 000 (radhuslägenheter)
Fastighetsavgiften är 0,3% av ett underlag på 9 240 346 kronor för flerbostadshuset, summa 27 721 kronor, och för radhusen 0,75% av taxeringsvärdet, summa 60 690 kronor

Omföring till yttre reparationsfonden har gjorts med 105 000 kronor.

Planering 2022

Under 2022 planerar vi att göra en besiktning av samtliga våtutrymmen i föreningen för att veta om vi har några fuktskador som behöver åtgärdas. Vi planerar också att byta samtliga balkong-, altan- och ytterdörrar på radhusen samt isolera samtliga vindutrymmen. Styrelsen avser att behålla månadsavgiften oförändrad under 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 247 516	2 248 016	2 247 516	2 247 516
Resultat efter finansiella poster	317 891	795 693	603 632	622 682
Soliditet, %	36	35	31	28
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	17 560	15 714	15 714	14 914
Låneskuld tkr	12 520	13 035	13 505	13 925
Låneskuld kr/kvm	3 865	4 024	4 168	4 298
Eget kapital tkr	7 338	7 020	6 224	5 684
Belåningsgrad (skuld/tax.värde) %	71	82	85	93
Omföring till reparationsfond tkr	105	105	552	452
Uttag ur reparationsfond tkr	-	-	-	-
Avskrivning byggnader tkr	346	346	341	339

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 296 000	2 603 553	120 653
Omföring till yttre fond		105 000	-105 000
Årets resultat			317 890
Vid årets slut	4 296 000	2 708 553	333 543

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 333 543, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	15 653
årets resultat	317 890
Totalt	333 543
disponeras för	
omföring till yttre fond	105 000
balanseras i ny räkning	228 543
Summa	333 543

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 247 516	2 248 016
Övriga rörelseintäkter		1 078	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 248 594	2 248 016
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 240 983	-721 492
Personalkostnader	2	-59 874	-61 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-404 388	-409 118
Summa rörelsekostnader		-1 705 245	-1 192 427
Rörelseresultat		543 349	1 055 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 839	1 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 297	-261 730
Summa finansiella poster		-225 458	-259 896
Resultat efter finansiella poster		317 891	795 693
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		317 891	795 693
Skatter			
Årets resultat		317 891	795 693

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 705 028	18 050 999
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	530 002	574 168
Inventarier, verktyg och installationer	6	99 750	114 001
Summa materiella anläggningstillgångar		18 334 780	18 739 168
Summa anläggningstillgångar		18 334 780	18 739 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		380 693	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 090	20 476
Summa kortfristiga fordringar		401 783	20 476
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 850 958	1 582 803
Summa kassa och bank		1 850 958	1 582 803
Summa omsättningstillgångar		2 252 741	1 603 279
SUMMA TILLGÅNGAR		20 587 521	20 342 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 296 000	4 296 000
Yttre reparationsfond		2 708 553	2 603 553
Summa bundet eget kapital		7 004 553	6 899 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 653	-675 040
Årets resultat		317 891	795 693
Summa fritt eget kapital		333 544	120 653
Summa eget kapital		7 338 097	7 020 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 990 148	12 549 488
Summa långfristiga skulder		11 990 148	12 549 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		530 004	486 000
Leverantörsskulder		105 177	65 175
Skatteskulder		18 518	4 840
Övriga skulder		22 210	22 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		583 367	194 043
Summa kortfristiga skulder		1 259 276	772 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 587 521	20 342 447

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Vatten och avlopp	205 194	165 288
Renhållning och städning	30 720	30 720
Sophämtning	51 697	49 592
Reparation och underhåll fastighet	473 865	83 961
Reparation och underhåll arbetsmaskiner		3 789
Fastighetsskatt	88 411	73 996
Försäkring fastighet	63 534	66 983
Snöröjning	31 525	6 330
El	137 843	123 876
Kabel TV	37 725	12 197
Bredband	12 952	15 339
Styrelsearvoden	34 200	35 000
Förvaltning	40 295	38 200
Övriga kostnader	33 022	16 221
Summa	1 240 983	721 492

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 298 396	35 298 396
	<u>35 298 396</u>	<u>35 298 396</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 247 397	-16 901 426
-Årets avskrivning enligt plan	-345 971	-345 971
	<u>-17 593 368</u>	<u>-17 247 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 705 028	18 050 999

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 409 320	1 409 320
Vid årets slut	<u>1 409 320</u>	<u>1 409 320</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-835 152	-790 986
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-44 166	-44 166
Vid årets slut	<u>-879 318</u>	<u>-835 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	530 002	574 168

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	758 906	758 906
Vid årets slut	<u>758 906</u>	<u>758 906</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-644 905	-625 924
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 251	-18 981
Vid årets slut	<u>-659 156</u>	<u>-644 905</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 750	114 001

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>10 165 132</u>
	10 165 132

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	33 459 000	33 459 000
Summa ställda säkerheter	33 459 000	33 459 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Österbybruk den 17 mars 2022

Alexander Idoff

Annah Käll

Jonny Johansson

Katarina Pollack

Jeanette Ringblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lilian Sättler

Inga-Lill Ekh