

Årsredovisning för  
**BRF JÄRNET**

716422-3781

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**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 2020.

### 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 15 714 000 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 2020 haft följande sammansättning:	Valda för:
Katarina Pollack, ledamot, ordförande	2020 - 2021
Annah Käll, ledamot, ekonomiansvarig, gillestugan	2019 - 2021
Alexander Idoff, ledamot, sekreterare	2019 - 2021
Cassandra Morell, ledamot, lekplatsansvarig	2019 - 2021
Jonny Johansson, ledamot, fastighetsansvarig	2020 - 2022
Inger Nilsson, suppleant	2020 - 2021
Emil Svensson, suppleant	2020 - 2021

### Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Nissi, Alexander Idoff och Jeanette Ringblom.

## Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls 9 maj 2020 på föreningens allmänna gård på Skyttbacksvägen p g a rådande pandemi, med Göran Sveijer som stämмоordförande. Under året har 12 st protokollförda styrelsesammanträden hållits. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 2 st överlåtit under året.

## Verksamhetsberättelse

Både våren och hösten hade vi städdagar med stort deltagande.

I samband med höstens städdag valde vi att fira att föreningen fyllde 30 år genom att äta smörgåstårter ute tillsammans p g a rådande pandemi.

I juli beställde vi Telia TV för hela föreningen istället för den analoga antennen på taket. Föreningen betalar den årliga avgiften för detta.

Under våren och sommaren 2020 hade vi problem med stopp i avloppen i flerbostadshuset. Vi beställde därför en besiktning av en oberoende auktoriserad firma av samtliga vatten- och avloppsrör i hela föreningen för att se om/vad som behöver åtgärdas. I december 2020 meddelade entreprenören att de inte klarade av uppdraget och styrelsen kommer därför att fortsätta detta arbete under 2021.

Under hösten beslutade även styrelsen om att ta bort pollettsystemet i grovtvättstugan.

För att förhindra onödig trafik på innergården har blomlådor ställts ut på lämpliga platser.

Vi gjorde en besiktning av plåttaken på utbyggnaderna på radhusen för att se om dessa behöver åtgärdas (repareras eller målas). Vi fick besked om att det enbart var en skönhetsåtgärd valde vi att inte göra det.

I våras upptäcktes att lgh 16 har fått en vattenskada i takfoten ovanför altandörren som åtgärdades. I samband med detta upptäcktes att en del takpannor spruckit samt att nocktätning behövde göras. En översyn av samtliga tak gjordes därför och samtliga rad- och uthustak åtgärdades.

På vinden i flerbostadshuset har ett fönster bytts och ett har renoverats.

## Löner och arvoden

Brf Järnet har fastighetsskötare. Löner har utbetalats med 36 000 kronor.

Styrelsearvoden har utbetalats med 35 000 kronor, samt arvoden till revisorer med 3 000 kronor.

Sociala kostnader har uppgått till 19 419 kronor.

## Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting. Förvaltningskostnaden har varit 38 200 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 469 500 kronor. Föreningen har en total låneskuld på 13 035 488 kronor fördelade på 3 lån hos Svenska Handelsbanken.

4 399 988 kronor till 2,22% ränta förfallodag 30/4 2021

2 225 000 kronor till 1,90% ränta förfallodag 30/4 2022

6 410 500 kronor till 1,73% ränta förfallodag 30/3 2025

Pantbrev på 33 459 000 finns hos Handelsbanken (stadshypotek)

Taxeringsvärdet för 2020 på föreningens fastighet är:

9 468 000 varav mark 1 468 000 (flerbostadshus) och

6 246 000 varav mark 1 248 000 (radhuslägenheter)

Fastighetsavgiften är 0,3% av ett underlag på 9 050 346 kronor för flerbostadshuset, summa 27 151 kronor, och för radhusen 0,75% av taxeringsvärdet, summa 46 845 kronor

Omföring till yttre reparationsfonden har gjorts med 105 000 kronor.

## Planering 2021

Styrelsen har under 2021 filmat och spolat avloppsrör samt gjort en värmekameraundersökning av samtliga lägenheter. Resultatet av detta visade att avloppsrören är i bra skick men att taken i radhusen är dåligt isolerade. I och med detta kommer vi att behöva tilläggsisolera samtliga radhustak under året. Vi ska även se över om samtliga altandörrar behöver bytas samt radhusens ytterdörrar. Styrelsen avser att behålla månadsavgiften oförändrad under 2021.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 248 016	2 247 516	2 247 516	2 247 516
Resultat efter finansiella poster	795 693	603 632	622 682	398 891
Soliditet, %	35	31	28	25
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	15 714	15 714	14 914	14 100
Låneskuld tkr	13 035	13 505	13 925	14 595
Låneskuld kr/kvm	4 024	4 168	4 298	4 505
Eget kapital tkr	7 020	6 224	5 684	4 998
Belåningsgrad (skuld/tax.värde) %	82	85	93	104
Omföring till reparationsfond tkr	105	552	452	352
Uttag ur reparationsfond tkr	-	-	-	-
Avskrivning byggnader tkr	346	341	339	339

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 296 000	2 051 815	-123 302
Omföring till yttre fond		551 738	-551 738
Årets resultat			795 693
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 296 000</b>	<b>2 603 553</b>	<b>120 653</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 120 653, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-675 040
årets resultat	795 693
Totalt	120 653
disponeras för	
omföring till yttre fond	105 000
balanseras i ny räkning	15 653
Summa	120 653

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 248 016	2 247 516
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 248 016</b>	<b>2 247 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-721 492	-860 835
Personalkostnader	2	-61 817	-60 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-409 118	-423 073
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 192 427</b>	<b>-1 344 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 055 589</b>	<b>902 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 834	3 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 730	-302 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 896</b>	<b>-299 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>795 693</b>	<b>603 632</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>795 693</b>	<b>603 632</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>795 693</b>	<b>603 632</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	18 050 999	18 396 970
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	574 168	618 334
Inventarier, verktyg och installationer	6	114 001	132 982
Summa materiella anläggningstillgångar		18 739 168	19 148 286
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 739 168	19 148 286
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	1 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 476	18 633
Summa kortfristiga fordringar		20 476	20 135
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 582 803	946 407
Summa kassa och bank		1 582 803	946 407
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 603 279	966 542
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 342 447	20 114 828

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 296 000	4 296 000
Yttre reparationsfond		2 603 553	2 051 815
Summa bundet eget kapital		6 899 553	6 347 815
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-675 040	-726 934
Årets resultat		795 693	603 632
Summa fritt eget kapital		120 653	-123 302
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 020 206</b>	<b>6 224 513</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 549 488	13 084 988
Summa långfristiga skulder		12 549 488	13 084 988
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		486 000	420 000
Leverantörsskulder		65 175	160 441
Skatteskulder		4 840	5 160
Övriga skulder		22 695	21 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 043	198 304
Summa kortfristiga skulder		772 753	805 327
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 342 447</b>	<b>20 114 828</b>

## 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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Vatten och avlopp	165 288	165 345
Renhållning och städning	30 720	30 720
Sophämtning	49 592	48 060
Reparation och underhåll fastighet	83 961	124 322
Reparation och underhåll arbetsmaskiner	3 789	
Fastighetsskatt	73 996	73 008
Försäkring fastighet	66 983	54 423
Snöröjning	6 330	29 208
El	123 876	229 113
Kabel TV	12 197	
Bredband	15 339	
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Förvaltning	38 200	37 475
Övriga kostnader	16 221	34 161
<b>Summa</b>	<b>721 492</b>	<b>860 835</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 298 396	34 887 646
-Nyanskaffningar		410 750
	<u>35 298 396</u>	<u>35 298 396</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 901 426	-16 560 500
-Årets avskrivning enligt plan	-345 971	-340 926
	<u>-17 247 397</u>	<u>-16 901 426</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 050 999</b>	<b>18 396 970</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 409 320	746 820
-Nyanskaffningar		662 500
Vid årets slut	<u>1 409 320</u>	<u>1 409 320</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-790 986	-746 820
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-44 166	-44 166
Vid årets slut	<u>-835 152</u>	<u>-790 986</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>574 168</b>	<b>618 334</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	758 906	741 406
-Nyanskaffningar		142 500
-Avyttringar och utrangeringar		-125 000
Vid årets slut	<u>758 906</u>	<u>758 906</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-625 924	-712 943
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		125 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-18 981	-37 981
Vid årets slut	<u>-644 905</u>	<u>-625 924</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>114 001</b>	<b>132 982</b>

#### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>10 605 488</u>
	<b>10 605 488</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

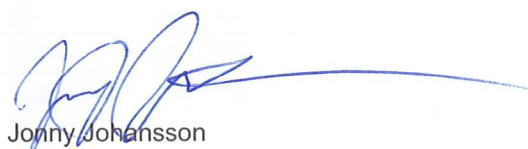
Österbybruk den 16 februari 2021



Katarina Pollack



Annah Käll



Jonny Johansson



Cassandra Morell



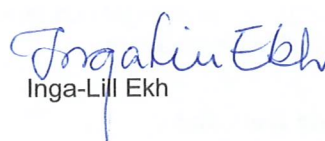
Alexander Idoff

Vår revisionsberättelse har lämnats den

210503



Lilian Sättler



Inga-Lill Ekh

# REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2020

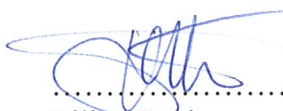
Undertecknade, av BRF Järnets årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaperna och styrelsens förvaltning för 2020, avge följande berättelse:

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      2021- 05 - 03

  
.....  
Lilian Sättler

  
.....  
Inga-Lill Ekh

