

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Järnlodet 20

769600-6522

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Järnlodet 20 (769600-6522) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Järnlodet 24 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sibyllegatan 9 / Sibyllegatan 9 A-B / Sibyllegatan 9, 9 A-B.
Järnlodet 24 byggdes år 1907.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	2 364
1	Lokaler, bostadsrätt	34
4	Lokaler, hyresrätt	776
12	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-29. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Eva-Karin Ottersgård	Ordförande
Pontus Djanaieff	Ledamot
Johan Petersson	Ledamot
Carina Wallén	Ledamot
Maria Stael von Holstein	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ole Deurell.

Valberedningen har utgjorts av Gustaf Stael von Holstein och Eivor Eriksson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Byte av avloppspumpar i källaren
2023-2024	Ny garageport i samarbete med grannföreningen
2023-	OVK genomförd och godkänd
2023-	Stamspolning
2020-	Renovering av entré och trapphus
2019-	Brandskyddsrapport framtagen
2018-	Gårdsrenovering inkl. dagvattenbrunnar
2015-	Fönsterrenovering
2015-	Renovering av kungsbalkonger
2015-	Fasadrenovering mot granngård
2011-	Plåttak och balkonger
2010-	Hissrenovering
2009-	Stambyte
2008-	Ny undercentral till fjärrvärmén
1998-	Gårdsbjälklag renoveras

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Renovering av fasader mot innergården

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 33 st. Under året har 0 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Tjänsteavtal	Insupport nätverkssvideo
Trappstädning	HEBE städ och fastighetsservice
Serviceavtal	Svensk ventilations service
Teknisk förvaltning	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöskottning tak	Roseb AB
Vintermatta i entrén	Hr Björkmans Entrémattor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Delar av källaren översvämmades av brunvatten på grund av ej fungerande avloppspumpar.
Två lägenheter drabbades av översvämning på grund av felaktig koppling av vattenledning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Samtliga lån läggs om från Handelsbanken till SEB som ger lägre räntor.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 186	3 646	3 638	3 570
Resultat efter fin. poster (tkr)	876	973	1 216	-32
Soliditet (%)	73,7	72,8	71	70,1

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	534	501	495	498
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	9 683	10 087	10 893	11 229
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	13 000	13543	14626	15072
Räntekänslighet (%)	24	27	30	30
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	214	212	203	171
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	32	32	33
Sparande per kvm totalyta (kr)	420	513	553	611

Föreningens lokaler gav hyresintäkter på 2.876.179 kr att jämföra med de totala räntekostnaderna som var 823.809 kr.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	94 536 843	3 701 160	1 767 600	-13 264 508	972 568	87 713 662
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			477 600	-477 600		
Balanseras i ny räkning				972 568	-972 568	
Årets resultat					875 874	875 874
Belopp vid årets utgång	94 536 843	3 701 160	2 245 200	-12 769 540	875 874	88 589 536

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat enl. föregående årsstämma	-12 769 540
Årets resultat	875 874
Avsättning till yttre fond	-800 000
lanspråktagande av yttre fond	435 328
Summa	-12 258 338

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 186 347	3 646 330
Övriga rörelseintäkter	3	121 970	1 721
Summa rörelseintäkter		4 308 317	3 648 051
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 249 092	-2 082 055
Övriga externa kostnader	5	-33 542	-35 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 000	-325 876
Summa rörelsekostnader		-2 608 634	-2 443 080
Rörelseresultat		1 699 683	1 204 971
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	69 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 767	937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-836 576	-303 260
Summa finansiella poster		-823 809	-232 403
Resultat efter finansiella poster		875 874	972 568
Resultat före skatt		875 874	972 568
Årets resultat		875 874	972 568

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	118 709 409	119 035 409
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		118 709 409	119 035 409
Summa anläggningstillgångar		118 709 409	119 035 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 613	4 800
Övriga fordringar		890	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		418 103	97 836
Summa kortfristiga fordringar		428 606	102 783
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 059 186	1 429 193
Summa kassa och bank		1 059 186	1 429 193
Summa omsättningstillgångar		1 487 792	1 531 976
SUMMA TILLGÅNGAR		120 197 201	120 567 385

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 238 003	98 238 003
Fond för yttre underhåll		2 245 200	1 767 600
Summa bundet eget kapital		100 483 203	100 005 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 769 541	-13 264 508
Årets resultat		875 874	972 568
Summa fritt eget kapital		-11 893 667	-12 291 940
Summa eget kapital		88 589 536	87 713 663
Avsättningar			
Övriga avsättningar		8 050	8 050
Summa avsättningar		8 050	8 050
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	31 830 000
Summa långfristiga skulder		-	31 830 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	30 732 500	185 000
Leverantörsskulder		213 212	95 908
Skatteskulder		19 230	17 690
Övriga skulder		60 566	100 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 107	616 181
Summa kortfristiga skulder		31 599 615	1 015 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 197 201	120 567 385

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 699 683	1 204 970
Avskrivningar	326 000	325 876
Erlagd ränta och ränteintäkter	-823 809	-232 402
	<u>1 201 874</u>	<u>1 298 444</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 201 874	1 298 444
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-4 813	710
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-321 010	-1 683
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	117 304	-146 386
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-80 862	75 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 493	1 226 888
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 282 500	-2 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 282 500	-2 560 000
Årets kassaflöde	-370 007	-1 333 112
Likvida medel vid årets början	1 429 193	2 762 305
Likvida medel vid årets slut	1 059 186	1 429 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnader, standardförbättringar och balkonger	0,5%	(0,5%)
Hissrenovering	4%	(4%)
Stambyte och plåttak	2%	(2%)
Rörisolering	4%	(4%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Föreningen har inga anställda och har ej betalat ut styrelsearvoden.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 261 392	1 184 008
Hyrer	2 876 179	2 404 206
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 278	2 898
Övriga hyresintäkter	46 498	55 218
	4 186 347	3 646 330

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	20 423	
Försäkringsersättning	82 243	
Övrigt	19 304	1 721
Summa	121 970	1 721

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	82 595	61 969
Städning	55 775	50 452
Tillsyn, besiktning, kontroller	69 583	38 122
Snöröjning	25 626	14 929
Reparationer	203 952	288 199
El	99 258	129 109
Uppvärmning	445 227	392 829
Vatten	134 862	150 917
Sophämtning	90 198	50 393
Fjärrkyla	16 753	22 231
Försäkringspremie	99 312	95 553
Självrisk	27 181	
Fastighetsavgift bostäder	34 958	33 418
Fastighetsskatt lokaler	262 000	262 000
Övriga fastighetskostnader	21 783	54 060
Kabel-tv/Bredband/IT	10 136	11 274
Förvaltningsarvode ekonomi	65 115	63 766
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 260	289
Panter och överlåtelser	2 297	5 737
Förvaltningsarvode teknik	8 365	11 561
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 182	3 734
Juridiska åtgärder	50 405	-
Övriga externa tjänster	10 470	12 565
	1 822 293	1 753 107
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	8 529	
VA/Sanitet	109 944	
Ventilation	158 842	
Byggnad	-209 179	119 769
Tak, värmekablar	209 179	209 179
Övrigt	158 013	

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 257 621	2 082 055
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 196	
Konsultarvode	345	
Besiktnings- och utredningskostnader	-	13 151
Revisionarvode	22 473	21 998
Summa	25 014	35 149

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 013 156	50 013 156
-Ombyggnad	4 379 065	4 379 065
-Mark	71 087 500	71 087 500
	125 479 721	125 479 721
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 444 312	-6 118 436
-Årets avskrivning enligt plan	-326 000	-325 876
	-6 770 312	-6 444 312
Redovisat värde vid årets slut	118 709 409	119 035 409
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 200 000	44 200 000
Mark	115 000 000	115 000 000
	159 200 000	159 200 000
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	26 200 000	26 200 000
	159 200 000	159 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 492	98 492
	98 492	98 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-98 492	-98 492
	-98 492	-98 492
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto 1	16 331	65 959
Sparkonto 2	167 846	167 846
Avräkningskonto Fastighetsägarna	875 009	1 195 388
Summa	1 059 186	1 429 193

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	0,87%	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,83%	12 902 500	-97 500	13 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,65%	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,80%	2 500 000	-	2 500 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,77%	2 330 000	-1 185 000	3 515 000
			30 732 500	-1 282 500	32 015 000
Kortfristig del av långfristig skuld			30 732 500		-185 000
					31 830 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
Summa ställda säkerheter	113 000 000	113 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga lån läggs om från Handelsbanken till SEB som ger lägre räntor.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carina Wallén

Johan Petersson

Pontus Djanaieff

Eva-Karin Ottersgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.