

Årsredovisning 2022 för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för Brf. Järnlodet 18, Riddargatan 11A & 11B med säte i Stockholm, för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. Årsredovisning anges i svenska SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har ägt fastigheten Järnlodet 18 under hela året.

Styrelsen består av:

Martin Gerson, ordinarie	(ordförande)
Elisabeth Lilja, ordinarie	(kassör)
Susanne Wedholm, ordinarie	
Lars Åke Vilhelmsson, suppleant	

Revisor är Lena Normann vald för räkenskapsåret.

Under året har ingen överlåtelse skett av föreningens 9 medlemslägenheter.

Föreningen har under 2022, liksom under föregående år, upplåtit två lokaler med hyresrätt.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1286 m², varav 1041 m² utgör lägenhetsyta och 245 m² lokalyta. Detta är oförändrat jämfört med förra året.

Föreningen har under år 2022 inte haft någon anställd personal och därmed inte heller några personalkostnader.

Under året upptäcktes problem med köksavloppet och takterrassen i en av föreningens vindslägenheter, lägenhet nr 10, 1401, Riddargatan 11B. Avloppet reparerades och konsulter undersökte omfattningen av konstaterade fuktskador på takterrassen som underlag för planering och projektering. Kostnaderna för dessa åtgärder uppgick till 59 071 SEK.

Räntesatsen för en del av fastighetens lån mer än fördubblades under året genom att de omsattes i slutet av oktober månad. Räntan som varit bunden på 1.53% för lånet på 2 000 000 SEK omsattes till 3,50 % och räntan för de två lånen med obunden ränta på tillsammans 1 100 000 SEK omsattes från 1,050 % till 3,150 %. Det återstående lånet på 2 077 238 SEK har bunden ränta på 1% till 2023-12-30.

Fastigheten var under år 2022 fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Avgifterna, som varit oförändrade sedan halvårsskiftet 2007, höjdes från och med den 1 september 2020 med 10% med anledningen av minskade hyresintäkter på grund av pandemin, högre driftkostnader och förväntad skattechöjning. Fastighetens taxeringsvärde höjdes 2019 med 27 %, och förändringen med höjd fastighetsavgift inleddes år 2020.

Årets resultat blir en vinst på 90 495 SEK efter balansering av förra årets vinst på 104 060.

En ny upptaxeringen av fastigheten år 2022 innebär att en ökning av skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och det bokförda värdet. Taxeringsvärdet är nu 68 020 000 SEK jämfört med årets bokförda värde på 7 669 245 SEK, vilket ger ett övertvärde på 60 350 755 SEK.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kr	993 226	952 794	894 677	888 082
Resultat efter finansiella poster, kr	90 495	104 060	-150 436	-116 035
Soliditet, %	39	38	37	38
Bokfört värde fastighet	7 669 245	7 828 787	7 988 328	8 147 869
Taxeringsvärde fastighet	68 020 000	48 062 000	48 062 000	48 062 000
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	4973	5008	5008	5008
Soliditet % räknat på taxeringsvärde	92	89	89	89

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	793 000	2 001 804	467 482	-101 542	104 060
Ökning av insatskapital					
Disposition av föregående års resultat:			41 000	63 060	-104 060
Årets resultat					90 495
Belopp vid årets utgång	793 000	2 001 804	508 482	- 38 482	90 495

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserat resultat	-38 482
årets vinst	90 495
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	- 41 000
Summa	11 013

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	964 603	946 744
Övriga intäkter		28 623	6 050
Summa rörelsens intäkter		993 226	952 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-624 654	-573 439
Övriga externa kostnader	3	-49 735	-36 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-159 541	-159 541
Summa rörelsekostnader		-833 930	-769 720
Rörelseresultat		159 296	183 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader och liknade resultatposter		-68 801	-79 013
Summa finansiella poster		-68 801	-79 013
Resultat efter finansiella poster		90 495	104 061
Årets resultat		90 495	104 061

BALANSRÄKNING

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5	7 669 245	7 828 786
	7 669 245	7 828 786

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

2000	2000
2000	2000

Summa anläggningstillgångar

7 671 245	7 830 786
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20	0
----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 605	7 031
--------	-------

Summa kortfristiga fordringar

10 625	7 031
---------------	--------------

Kassa och bank

Bank

944 279	759 947
---------	---------

Summa kassa och bank

944 279	759 947
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

954 904	766 978
----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

8 626 149	8 597 764
------------------	------------------

BALANSRÄKNING		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 794 804	2 794 804
Fond för yttre underhåll		508 482	467 482
Summa bundet eget kapital		3 303 286	3 262 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 482	-101 541
Årets resultat		90 495	104 060
Summa fritt eget kapital		52 013	2 518
Summa eget kapital		3 355 299	3 264 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 114 240
Summa långfristiga skulder		0	2 114 240
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	6	5 177 238	3 100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	93 612	67 022
Summa kortfristiga skulder		5 270 850	3 218 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 626 149	8 597 764

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 0,50%

Standardförbättringar såsom

Fasadrenovering 2005 på 30 år med 3,33% och

Källarstammar 2006 på 50 år med 2,0%

Hissrenovering 2015 på 30 år med 3,33%

Takrenoveringen 2017 på 30 år med 3,33%.

Fordringar

Fordringar har upptagits varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och en avsättning görs årligen i enlighet med föreningens underhållsplan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 – Årsavgifter och hyresintäkter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter bostäder	413 724	413 724
Hyresintäkter lokaler	550 879	533 020
Summa årsavgifter och hyresintäkter	964 603	946 744
Övriga intäkter	28 623	6 050
Summa	993 226	952 794

<u>Not 2 - Driftskostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel övrigt	0	2 048
Städning	57 750	49 750
Kodlås	2 056	0
El	30 241	27 549
Värme	197 020	197 615
Vatten	27 912	21 378
Hushållssopor	24 494	25 589
Grovsopor	26 843	22 896
Försäkring	19 812	18 516
Kabel-TV	4 981	4 949
Larmuttryckningar	5 320	3 513
Hiss	19 368	18 722
Telefon	6 821	5 880
Larmavtal, abonnemang	16 537	19 135
Förbrukningsmateriel/övrigt	14 990	1 310
Avlopp	25 353	0
Värmeanläggning	8 683	39 063
Takskottning	0	10 612
Reparationer VVS	33 718	3 433
Reparationer trappuppgångar	0	0
Reparationer fönster	2 884	0
Fastighetsskatt/avgift	99 871	101 481
Övriga rep	0	0
Summa driftskostnader	624 654	573 439

<u>Not 3 – Övriga externa kostnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Revisionsarvode, extern revisor	22 500	19 850
Administration/ övriga driftkostnader	13 355	14 140
Konsultarvode	8 750	0
Avgift till organisationer	5 130	2 750
Summa övriga externa kostnader	49 735	36 740

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 - Avskrivningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad	91 094	91 094
Övriga standardförbättringar	68 447	68 447
Summa avskrivningar	159 541	159 541

Not 5 - Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Vid årets början	11 231 060	11 231 060
Årets anskaffningar	0	0
Årets uttrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 231 060	11 231 060

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 402 271	-3 242 730
Årets avskrivningar enligt plan	-159 541	-159 541
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-3 561 812	-3 402 271

Planenligt restvärde

7 669 245	7 828 786
------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, byggnad	19 420 000	15 862 000
Taxeringsvärde, mark	48 600 000	32 200 000
	68 020 000	48 062 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	59 400 000	39 200 000
Lokaler	8 620 000	8 862 000
	68 020 000	48 062 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<u>Not 6 - Skulder till kreditinstitut</u>				<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kreditinstitut	Löptid	Räntesats	Villkorsändr.dag		
Stadshypotek	bunden	1 %	2023-12-30	2 077 238	2 114 240
Stadshypotek	3 mån	3,500%	2023-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3 mån	3,150%	2023-01-20	500 000	500 000
Stadshypotek	3 mån	3,150 %	2023-01-19	600 000	600 000
Summa skulder till kreditinstitut				5 177 238	5 214 240

Enligt nya redovisningsprinciper ska de lån som förfaller till betalning inom ett år 5 177 238 redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån och det finns inget i dagsläget som tyder på att förlängning inte kommer att ske.

<u>Not 7 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skatteavräkning	-2 451	52 562
Förutbetalda avgifter/hyror	78 226	-50 006
Upplupna kostnader	17 837	64 466
Summa uppl. kostn. & förutbetalda intäkter	93 612	67 022

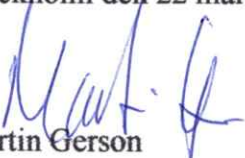
Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	5 316 000	5 316 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

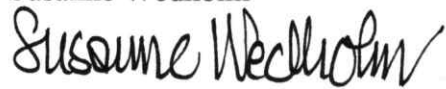
Årets resultat påverkas fortfarande av det förändrade världsläget och innebär stor osäkerhet rörande priser och räntor under innevarande år.

Stockholm den 22 mars 2023


Martin Gerson


Elisabeth Lilja

Susanne Wedholm





Min revisionsberättelse har avgivits 12/4-2023

Lars-Ave Wilhelmsson



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnlodet 18

Org.nr 716417-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnlodet 18 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en

väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järnlodet 18 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 april 2023

Lena Normann
Auktoriserad revisor