

Årsredovisning för

BRF JÄRNET

716422-3781

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF JÄRNET, 716422-3781, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar tomtmark med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 inngården. 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 haft följande sammansättning:

Valda för:

Rosanna Sommar, ledamot, ordförande

2022-2023

Katarina Pollack, ledamot, sekreterare

2023-2024

Jeanette Ringblom, ledamot, ekonomiansvarig

2023-2024

Päivi Veteläinen, ledamot, gillestugan, lekpark

2023-2024

Kenneth Gelinder, ledamot, fastighetsansvarig

2023-2024

Alexander Idoff, suppleant

2023-2023

Lisbeth Brännbacka, suppleant

2023-2023

Revisorer

Lilian Sättler och Inga-Lill Ekh.

Valberedning

Vakant

Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls 26 mars 2023 i Gillestugan, med Alexander Idoff som stämmoderande. Under 2023 har 12 st protokollförda styrelsesammanträden hållits. Av föreningens 35 medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året.

Verksamhetsberättelse

Under året har föreningen arbetat med de sista kända fuktskadorna åtgärdats. Föreningen har även kontrollerat och gjort enklare åtgärder på samtliga altan och balkongdörrar för att få ett behagligare klimat i lägenheterna. Service och kontroll har utförts på alla frånluftsvärmepumpar i radhusen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts och blivit godkänd. Lekplatsen har också besiktigats, åtgärder behövs.

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 17 157 kronor.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Ekonomisk förvaltare har varit CM Consulting. Förvaltningskostnaden har varit 43 136 kronor.

Ekonomi

Föreningens likviditet är god. För att täcka ökade kostnader höjde vi årsavgifterna med 3% fr.o.m. 23-11-01. Amorteringar på lån har under året gjorts med 443 004 kronor. Föreningen har en total låneskuld på 11 605 144 kronor fördelade på 3 lån hos Svenska Handelsbanken.

4 282 644 kronor till 1,56% ränta förfallodag 30/4 2025
1 110 000 kronor till 3,23% ränta förfallodag 30/4 2027
6 212 500 kronor till 1,73% ränta förfallodag 30/3 2025

Pantbrev på 33 459 000 finns hos Handelsbanken (Stadshypotek)

Taxeringsvärdet för 2023 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 10 063 673 kronor för flerbostadshuset, summa 30 191 kronor, och för radhusen 0,75% av taxeringsvärdet, summa 60 690 kronor

Omföring till yttre reparationsfonden har gjorts med 105 000 kronor.

Planering 2024

Under 2024 planerar vi en lättare upprustning av innergården. Dessutom skall målning på vissa ytor i föreningen göras. Plåttaken på radhusen skall också ses över. Ytterdörrarna i radhusen planeras att bytas då det inte hanns med under 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 258 752	2 247 516	2 247 516	2 248 016
Resultat efter finansiella poster	513 045	207 195	317 891	795 693
Soliditet, %	40	37	36	35
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostad rätt	697	694	694	694
Skuldsättning/kvm upplåten m. bostad rätt	3 582	3 719	3 865	4 024
Sparande per kvm	289	191		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad per kvm *	89	89		
*(För radhusen ingår inte uppvärmning)				
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Taxeringsvärde tkr	19 454	19 454	17 560	15 714
Låneskuld tkr	11 605	12 048	12 520	13 035
Eget kapital tkr	8 058	7 545	7 338	7 020
Belåningsgrad (skuld/tax.värde) %	60	62	71	82
Avskrivning byggnader tkr	356	347	346	346

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 296 000	2 813 553	435 738
Omföring till yttre fond		105 000	-105 000
Årets resultat			513 045
Vid årets slut	4 296 000	2 918 553	843 783

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 843 783, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	330 738
årets resultat	513 045
Totalt	843 783
disponeras för	
balanseras i ny räkning	843 783
Summa	843 783

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 258 752	2 247 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 258 752	2 247 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 071 535	-1 352 716
Personalkostnader	3	-53 980	-56 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-421 917	-412 719
Summa rörelsekostnader		-1 547 432	-1 822 148
Rörelseresultat		711 320	425 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 280	4 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 555	-222 276
Summa finansiella poster		-198 275	-218 173
Resultat efter finansiella poster		513 045	207 195
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		513 045	207 195
Skatter			
Årets resultat		513 045	207 195

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 518 137	17 874 438
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	499 270	550 636
Inventarier, verktyg och installationer	7	71 250	85 500
Summa materiella anläggningstillgångar		18 088 657	18 510 574
Summa anläggningstillgångar		18 088 657	18 510 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		402 078	381 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 096	22 566
Summa kortfristiga fordringar		428 174	403 719
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 873 650	1 506 828
Summa kassa och bank		1 873 650	1 506 828
Summa omsättningstillgångar		2 301 824	1 910 547
SUMMA TILLGÅNGAR		20 390 481	20 421 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 296 000	4 296 000
Yttre reparationsfond		2 918 553	2 813 553
Summa bundet eget kapital		7 214 553	7 109 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		330 738	228 543
Årets resultat		513 045	207 195
Summa fritt eget kapital		843 783	435 738
Summa eget kapital		8 058 336	7 545 291
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 162 140	11 605 144
Summa långfristiga skulder		11 162 140	11 605 144
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		443 004	443 004
Leverantörsskulder		85 847	193 214
Skatteskulder		14 047	30 338
Övriga skulder		21 327	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		605 780	582 295
Summa kortfristiga skulder		1 170 005	1 270 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 390 481	20 421 121

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	513 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	421 917
	934 962
Betald skatt	-16 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	918 671
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 455
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-84 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	809 826
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-443 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 004
Årets kassaflöde	366 822
Likvida medel vid årets början	1 506 828
Likvida medel vid årets slut	1 873 650

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 Nettoomsättning

Redovisade intäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	<u>2 258 752</u>	<u>2 247 516</u>
Summa	2 258 752	2 247 516

I årsavgiften ingår kostnader för garage, vatten och tv.
För lägenheterna i flerbostadshuset ingår även uppvärmning.

Not 3 Personal

Personal

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medelantalet anställda	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa	1	1

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Vatten och avlopp	138 544	156 079
Renhållning och städning	38 845	38 845
Sophämtning	58 011	52 095
Reparation och underhåll fastighet	298 894	618 333
Fastighetsskatt	90 881	89 551
Försäkring fastighet	75 404	67 162
Snöröjning	45 761	35 740
El	150 071	133 477
Kabel TV	37 576	37 576
Bredband	13 425	13 012
Styrelsearvoden	35 000	34 900
Förvaltning	43 136	40 363

Övriga kostnader	45 987	35 583
Summa	1 071 535	1 352 716

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 814 909	35 298 396
-Nyanskaffningar		516 513
	35 814 909	35 814 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 940 471	-17 593 368
-Årets avskrivning enligt plan	-356 301	-347 103
	-18 296 772	-17 940 471
Redovisat värde vid årets slut	17 518 137	17 874 438

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 481 320	1 409 320
-Nyanskaffningar		72 000
Vid årets slut	1 481 320	1 481 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-930 684	-879 318
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-51 366	-51 366
Vid årets slut	-982 050	-930 684
Redovisat värde vid årets slut	499 270	550 636

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	758 906	758 906
Vid årets slut	758 906	758 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-673 406	-659 156
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 250	-14 250
Vid årets slut	-687 656	-673 406
Redovisat värde vid årets slut	71 250	85 500

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 945 124
	9 945 124

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 15 februari 2024



Rosanna Sommar



Katarina Pollack



Jeanette Ringblom



Päivi Veteläinen



Kenneth Gelinder

Vår revisionsberättelse har lämnats den

20240402



Lilian Sättler



Inga-Lill Ekh

REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2023

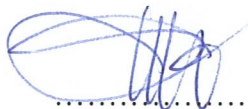
Undertecknade, av BRF Järnets årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaperna och styrelsens förvaltning för 2023, avge följande berättelse:

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 2024 - 04 - 02



Lilian Sättler



Inga-Lill Ekh