

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Järnlodet 12 i Stockholm får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Medlemmar

Föreningen består av 24 st medlemmar.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järnlodet 12, med adress Sibyllegatan 21, 114 42 Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Gatuhuset uppfördes år 1853, och består av 4 våningar samt etage. Gårdshuset uppfördes år 1896 och består av 3 våningar med tvättstuga och källarförråd. Om- och nybyggnad skedde 1901-1903, renoveringar har skett på 1980-talet, stambyte och renovering av rökkanaler under 2004.

Målning av tak och fönster mot gården har skett under 2005. Under 2009 har gårdsfasaden renoverats, putsas och målats samt 2 balkonger rivits. Bygglov för balkonger mot gård beviljades under 2008, 7 stycken av medlemmarna valde då att på egen bekostnad uppföra balkonger. Under 2010 har en ny fjärrvärmecentral installerats och samtliga radiatorventiler byttes ut under 2010/2011. Båda takterrasserna i gathuset har renoverats under 2010 respektive 2012. Fasaden mot gatan renoverades 2012.

Föreningen sänkte avskrivningstakten från 2 % till 1 % från 1 januari 2012. Stokab har dragit fram fullfibernet via fastigheten och installerat en husnod under 2012. Under hösten 2013 påbörjades ombyggnad av vind och lägenhet i anslutning till vind, ombyggnadsprojektet, sammanslagning av vind och lägenhet blev klar och slutbesiktigad i januari 2015 och uppläts till bostadsrätt i juni 2015 den nya vindslägenhetens uppmätta yta uppgår till 130 m², fördelat på biyta 19 m² och boyta 111 m². I samband med ombyggnaden av vinden på gården byttes alla golvbjälkar och hela taket ut. Lägenhetsdörrarna i gårdshuset byttes till brandklassade säkerhetsdörrar och alla fönster i gårdshusets trapphus byttes till brandklassade fönster.

En mindre vattenskada p.g.a. en spricka i ett avloppsrör åtgärdades i april 2020, kostnaden understeg självriskan hos föreningens försäkringsbolag. Installation av övervakningskamera i port under hösten 2021.

Renovering och asfaltering av innergård, med ökad avrinningskapacitet, nya dagvattenbrunnar och nytt tätskikt m.m. utfördes under sommar/höst 2021.

Föreningen påbörjade i slutet av 2021 att utföra ommålnings arbeten av fönster mot gatan på gatufasaden, de sista blev klara 2023. Under 2024 kommer en fortsatt översyn göras av övriga fönster och balkongdörrar på gården för att se om några av dessa behöver ommålas.

Ny dörr (nödutgång) från lokal till gård 2022. Lagning o målning av skador i port- och passage till gård har skett under hösten 2022.

Under året 2023 har nya brandklassade säkerhetsdörrar installerats i gathuset samt hos en kvarvarande lägenhet som vetter mot gård.

Målning- och fönsterrenovering har utförts i gathuset samt lagning av putsskada och balkongtröskel. Målning av soprum.

En medelstor vattenskada i gathusets städskrubb fick till följd att vatten trängde ner i golv-och källartakets trossbotten. Återställandet är klart och utfört av föreningens försäkringsbolag.

Under våren inträffade en vattenskada i två lägenheter, arbeten och torkning i dessa beräknas vara klart under 2024. Kostnaden drabbar till största del bostadsrättsinnehavarnas egna försäkringsbolag. Ny namntavla i mässing uppsatt.

Fastigheten består idag av 15 st bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet om 1 r o k samt 2 st lokaler som är uthyrda. Fastighetens totala yta uppgår till 1.554 m², fördelat på lägenhetsyta 1.301 m² och lokalyta 253 m². Tomtarealen uppgår till 488 m².

Föreningens underhållsplan följs regelbundet upp av styrelsen för att hålla den aktuell.

För fastigheten gäller stadsplan 7529 fastställd 1976-03-25.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tommy Andersson	ledamot, ordförande
Åke Grönlund	ledamot
Carol Nakhlé	ledamot
Julia Eriksson	suppleant
Ritva Grimaldi	suppleant fr o m 2023-05-30
Anna Lagerkranz	suppleant t o m 2023-05-30

Firmatecknare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB har fullmakt att disponera föreningens konto hos Swedbank AB för löpande betalningar av föreningens fakturor. Betalningarna görs normalt över Internet. Föreningens bankgiro nr 5252-9658 är kopplat till ovan nämnda konto. Åsa sköter även föreningens bokföring, momsdeklarationer, fastighetsdeklaration och hyresavisering, samt upprättar föreningens årsredovisning.

Revisorer

Nikolaj Murikoff

Valberedning

Anna Lagerkranz
Ola Lundin
Claes Bergmark

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2022 hos Tommy Andersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt och sammanlagt har nio (9) protokollförda möten avhållits samt tre (3) extrainsatta protokollförda möten.

Lägenhetsupplåtelse och lägenhetsöverlåtelser

Lägenhet 303 har av Gustav Glans överlåtit till Marcus Rödén.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 20 % fr o m 2023-07-01, dessförinnan har avgifterna varit oförändrade sedan 2015-07-01 då de sänktes med 9,55 %. I årsavgifterna ingår följande kostnader: värme, vatten och bredband samt ett antal friaTV-kanaler och tillgång till tvättstuga.

Löner och arvoden

Arvodet om 43.400 kronor har inte utbetalats under 2023 men belastar räkenskapsåret 2023.

Ekonomisk ställning och resultat

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 77.529.000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 21.273.000 kronor. Det totala taxeringsvärdet är fördelat på lokaldel 6.329.000 kronor och bostadsdel 71.200.000 kronor. Fastighetsskatt erläggs med 1.589 kronor per lägenhet för 2023 (1.519 kronor per lägenhet för 2022).

På byggnadens lokaldel erläggs fastighetsskatt med 1%.

Fastigheten är, sedan 1 december 2013, fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med samtidig allframtidensbrandförsäkring om 386.000 kronor hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Med anledning av föreningens förlust så beslutade styrelsen att höja årsavgifterna. De flesta större kostnader för de närmast 5 åren har nu belastat resultatet enligt föreningens underhållsplan, förutom eventuellt behov av fönstermålning på gården. Likvida medel finns för att bestrida detta. Föreningens bundna lån om 6 mkr löper ut i juni 2025. Styrelsen gör bedömningen att både dagens korta- och långa räntor kommer att sjunka till dess, vilket gör att de totala räntekostnaderna vid en omsättning inte torde påverka årsavgifterna.

Avsättning till yttre reparationsfonden har, i enlighet med föreningens stadgar, skett med 29 900 kronor.

Avskrivningarna på byggnaden uppgick till 325.056 kronor. Från april 2015 görs avskrivning på vindsombyggnationen.

Brf Järnlotet 12

Org.nr. 769604-2741

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,997%	3 000 000	3 000 000	rörlig
Swedbank	0,990%	4 000 000	4 000 000	2025-06-18
Swedbank	4,647%	1 875 000	1 975 000	rörlig
Swedbank	0,990	2 000 000	2 000 000	2025-06-18
Swedbank	4,799%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		12 875 000	12 975 000	

Amortering sker från 2022 med en årstakt om 100 000 kronor.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 428	1 309	1 258	1 244	1 271
Res. efter finansiella poster	-616	-241	-145	-146	-83
Res. i % av nettoomsättningen	-43	-18	-12	-12	-7
Balansomslutning	31 774	32 498	32 558	32 784	32 819
Soliditet (%)	58	58	59	59	59
Kassalikviditet (%)	15	22	18	27	513
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	539	490	490	490	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48	48	50	48	49
Skuldsättning (kr/kvm)	8 123	8 186	8 202	8 202	8 202
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 082	10 161	10 180	10 180	10 180
Sparande (kr/kvm)	-203	111	166	127	214
Räntekänslighet (%)	19	21	21	21	21
Energikostnad (kr/kvm)	255	248	224	205	220

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 277 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 585 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 560 336	12 436 960	687 700	0	-9 728 746
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			29 900		-29 900
Årets förlust					-615 516
Belopp vid årets utgång	15 560 336	12 436 960	717 600	0	-10 374 162

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-9 758 647

årets förlust

-615 516

-10 374 163

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-10 374 163

-10 374 163

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 428 433	1 309 063
Övriga rörelseintäkter		<u>15 557</u>	<u>966</u>
		1 443 990	1 310 029
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 352 897	-1 006 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-372 388</u>	<u>-389 764</u>
		-1 725 285	-1 396 708
Rörelseresultat		-281 295	-86 679
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 400	6 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 750	3 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-358 371</u>	<u>-163 620</u>
		-334 221	-154 120
Resultat efter finansiella poster		-615 516	-240 799
Årets resultat		<u>-615 516</u>	<u>-240 799</u>

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	30 687 185	30 821 060
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 794	15 594
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>30 694 979</u>	<u>30 836 654</u>
Summa anläggningstillgångar		30 694 979	30 836 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		127 913	97 904
Övriga fordringar		20	690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 872	30 127
Summa kortfristiga fordringar		<u>159 805</u>	<u>128 721</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>919 278</u>	<u>1 533 000</u>
Summa kassa och bank		919 278	1 533 000
Summa omsättningstillgångar		1 079 083	1 661 721
SUMMA TILLGÅNGAR		31 774 062	32 498 375

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 560 336	15 560 336
Upplåtelseavgifter	12 436 960	12 436 960
Fond för yttre underhåll	717 600	687 700
Summa bundet eget kapital	28 714 896	28 684 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 728 746	-9 458 047
Avsättning till yttre reparationsfond	-29 900	-29 900
Årets resultat	-615 516	-240 799
Summa fritt eget kapital	-10 374 162	-9 728 746

Summa eget kapital

18 340 734 18 956 250

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder	6 000 000	6 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 875 000	6 975 000
Leverantörsskulder	56 050	59 258
Aktuell skatteskuld	7 248	6 128
Övriga skulder	37 285	35 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 745	465 955
Summa kortfristiga skulder	7 433 328	7 542 125

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 774 062 32 498 375

Not

5

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-281 295	-86 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 388	389 764
Erhållen ränta m.m.		18 750	3 290
Erlagd ränta		-358 371	-163 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-248 528	142 755
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-30 009	-96 714
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 075	-2 063
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 208	-57 104
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-5 589	263 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-288 409	250 054
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	-230 713	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Utdelning från långfristiga värdepapper		5 400	6 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-225 313	6 210
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-100 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-25 000
Förändring av likvida medel		-613 722	231 264
Likvida medel vid årets början		1 533 000	1 301 736
Likvida medel vid årets slut		919 278	1 533 000

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inre ytskikt i byggnad	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 994 485	37 994 485
Inköp	230 713	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 225 198	37 994 485
Ingående avskrivningar	-7 173 425	-6 820 376
Årets avskrivningar	-364 588	-353 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 538 013	-7 173 425
Utgående redovisat värde	30 687 185	30 821 060
Redovisat värde byggnader	24 123 621	24 217 964
Redovisat värde markanläggningar	711 565	751 097
Redovisat värde mark	5 852 000	5 852 000
	30 687 186	30 821 061
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	77 529 000 21 273 000	77 529 000 21 273 000

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	831 493	831 493
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 493	831 493
	Ingående avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	350 426	350 426
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 426	350 426
	Ingående avskrivningar	-334 832	-298 117
	Årets avskrivningar	-7 800	-36 715
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 632	-334 832
	Utgående redovisat värde	7 794	15 594

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 733 000	21 733 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Stockholm

Tommy Andersson

Karl Åke Grönlund

Carol Nakhlé

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Nikolaj Murikoff

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.