



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Järnåldern



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnåldern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bodil Lindgren	Ordförande
Jonas Ahlstedt	Vice ordförande
Christian Hallman Poppius	Sekreterare
Thomas Sjögren	Kassör
Martin Meeuwisse	Ledamot
Magnus Lundberg	Suppleant
Katarzyna Nilsson	Suppleant
Dorka Schattmann	Suppleant
Ingrid Vendt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lorentz	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
---------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Mersiha Hrnjic
Helle Leth-Møller
Niclas Örneid

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-21. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLLKISTAN 1	1982	Lund
JÄRNÅLDERN 1	1982	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

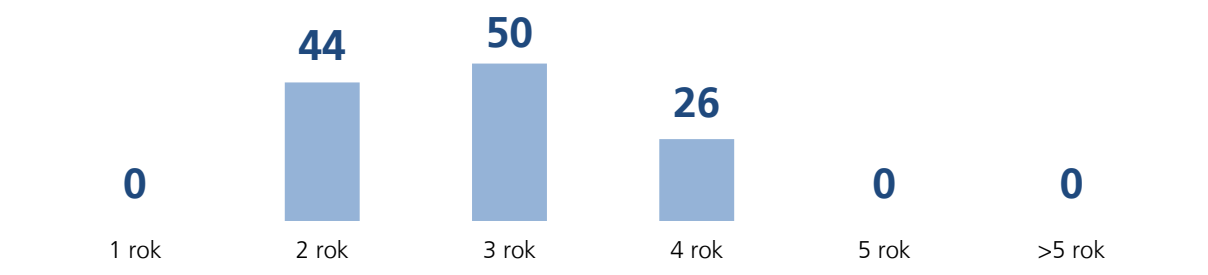
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 748 m², varav 9 028 m² utgör lägenhetsyta och 720 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Stängd enl beslut på årsstämma 2017-05-29
Gemensamhetslokal	
Övrigt	3 st tvättstugor 60 garage

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning	2020	Översyn
Värmeanläggning	2020	Översyn och utbyte vid behov
Brandvarnare	2020	Byte
Torsklåp	2020	Byte
Värmeväxlare	2017	Utbyte
Reparation trä + målning	2015 - 2018	Kvarstår besiktningsanmärkningar
Ventilationssystem	2015	Årlig service
Ventilationssystem	2013 - 2014	Utbyte
Ventilationssystem gemensamma	2013 - 2014	Utbyte + OVK
VVS	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utebelysning	2021	Byte
Ventilationssystem	2021	Rengöring, OVK
Målning fönster/dörrar	2021	Översyn och åtgärd vid behov
Garageportar	2023	Byte
Centrifuger	2023	Byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
KabelTV/Bredbandsuppkoppling	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Trädgårdsteamet
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Krafttringen Nät
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Skadedjursbekämpning	Nomor
Ventilationssystem årlig service	Climat 80 AB
Löpande entreprenad snickerier	Thage i Skåne AB
Brandskydd	Presto
Värme och vatten	NJM Energiteknik AB

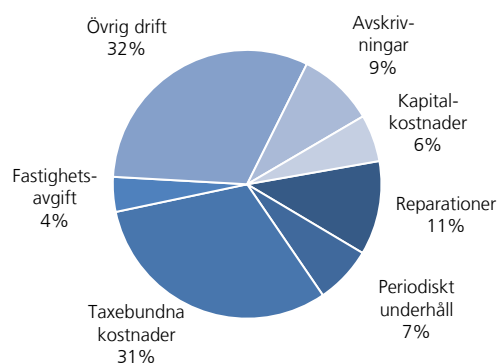
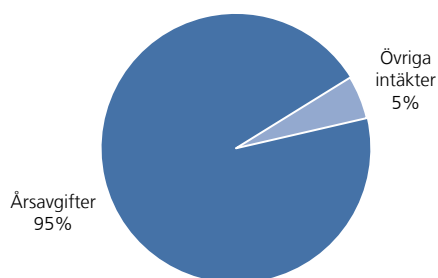
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 580 230	4 044 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 005 969	5 890 980
Finansiella intäkter	176	19 029
Minskning kortfristiga fordringar	0	81 826
Ökning av kortfristiga skulder	27 192	0
	6 033 337	5 991 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 954 277	3 357 887
Finansiella kostnader	259 846	298 481
Ökning av kortfristiga fordringar	7 348	0
Minskning av långfristiga skulder	569 847	590 220
Minskning av kortfristiga skulder	0	209 139
	4 791 319	4 455 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 822 248	5 580 230
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 242 018	1 536 107

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I och med COVID-19 pandemin beslutade styrelsen att hålla ordinarie styrelsemöten virtuellt.

Torkskåp är utbytta på samtliga gårdar.

Ett avtal med Finopti gällande låneförhandlingar har tagits.

I och med energideklarationen har beslut om ny belysning tagits. Medlemmarna röstade om färgtemperatur.

Omförhandling förvaltningsavtal avtal med SBC.

Inköp och utbyte (installation) av brandvarnare utfördes.

Styrelsen har påbörjat en utredning av trä- och målningsarbete.

3 stycken försäkringsärenden (vattenläckor) har utretts och avslutats.

Ett avtal med NMJ Energiteknik AB tecknats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st

Överlåtelser under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	618	599	588
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 959	3 022	3 087	3 154
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	89	86	73	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	32	34	34
Soliditet (%)	16	13	7	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 367	1 819	1 222	1 214
Nettoomsättning (tkr)	6 004	5 891	5 722	5 622

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 028 m² bostäder och 720 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 031 000	0	0	1 031 000
Fond för yttre underhåll	7 886 020	1 836 000	0	6 050 020
S:a bundet eget kapital	8 917 020	1 836 000	0	7 081 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 870 911	-1 836 000	1 818 621	-4 853 532
Årets resultat	1 366 537	1 366 537	-1 818 621	1 818 621
S:a ansamlad förlust	-3 504 374	-469 463	0	-3 034 911
S:a eget kapital	5 412 646	1 366 537	0	4 046 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 366 537
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 034 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 836 000
summa balanserat resultat	-3 504 372

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

319 829
-3 184 543

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 004 472	5 890 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 497	360
Summa rörelseintäkter		6 005 969	5 890 980

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 599 229	-3 055 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 917	-195 406
Personalkostnader	Not 6	-134 131	-107 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 484	-425 484
Summa rörelsekostnader		-4 379 761	-3 783 371

RÖRELSERESULTAT

1 626 208 **2 107 609**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	176	19 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	-259 846	-308 017
Summa finansiella poster	-259 670	-288 988

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 366 537 **1 818 621**

ÅRETS RESULTAT

1 366 537 **1 818 621**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	25 930 393	26 355 877
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 930 393	26 355 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 931 793	26 357 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 915 636	5 666 270
Summa kortfristiga fordringar		6 915 636	5 666 270
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 918 636	5 669 270
SUMMA TILLGÅNGAR		32 850 429	32 026 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 886 020	6 050 020
Summa bundet eget kapital		8 917 020	7 081 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 870 911	-4 853 532
Årets resultat		1 366 537	1 818 621
Summa fritt eget kapital		-3 504 374	-3 034 911
SUMMA EGET KAPITAL		5 412 646	4 046 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 815 696	26 695 402
Summa långfristiga skulder		22 815 696	26 695 402
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 894 326	584 467
Leverantörsskulder		127 509	137 950
Skatteskulder		14 131	7 891
Övriga skulder		24 902	24 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	561 219	530 235
Summa kortfristiga skulder		4 622 087	1 285 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 850 429	32 026 547

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	80 år	80 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 692 745	5 581 123
Kabel-TV intäkter	309 600	309 600
Gemensamhetslokal	2 240	0
Öresutjämning	-113	-103
	6 004 472	5 890 620

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 497	360
	1 497	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	389 815	353 421
	Fastighetsskötsel beställning	21 220	14 221
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 647	11 954
	Snöröjning/sandning	40 384	46 274
	Städning enligt beställning	0	1 725
	Myndighetstillsyn	27 228	0
	Gemensamma utrymmen	863	0
	Gård	983	1 868
	Serviceavtal	106 411	0
	Förbrukningsmateriel	29 085	4 518
	Brandskydd	4 087	36 439
		633 723	470 420
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 625	1 316
	Tvättstuga	126 063	27 180
	Entré/trapphus	19 997	23 666
	Lås	2 185	0
	VVS	43 892	39 966
	Värmeanläggning/undercentral	19 969	0
	Ventilation	50 328	262 431
	Elinstallationer	4 600	2 688
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	262
	Tak	0	15 225
	Fasad	10 836	0
	Fönster	31 181	0
	Balkonger/altaner	91 447	10 251
	Mark/gård/utemiljö	0	6 721
	Garage/parkering	0	35 137
	Skador/klotter/skadegörelse	91 125	0
	Vattenskada	18 015	33 033
		528 263	457 876
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	319 829	0
		319 829	0
	Taxebundna kostnader		
	El	147 730	171 591
	Värme	866 479	834 183
	Vatten	252 691	289 701
	Sophämtning/renhållning	182 630	189 179
		1 449 530	1 484 654
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 960	132 091
	Kabel-TV	325 885	320 305
	Bredband	1 740	1 740
		473 585	454 136
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 300	188 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 599 229	3 055 146

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 513	3 338
	Tele- och datakommunikation	2 834	9 649
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	23 750
	Föreningskostnader	4 257	14 942
	Förvaltningsarvode	121 152	119 288
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	5 578
	Administration	3 588	2 286
	Konsultarvode	49 075	8 625
	Tidningar facklitteratur	840	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 120	7 950
		220 917	195 406
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 490	81 687
	Sociala kostnader	28 641	25 648
		134 131	107 335
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	425 484	425 484
		425 484	425 484

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 761 674	35 761 674
	Utgående anskaffningsvärde	35 761 674	35 761 674
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 405 797	-8 980 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-425 484	-425 484
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 831 281	-9 405 797
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 930 393	26 355 877
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 722 938	1 722 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 986 000	74 986 000
	Taxeringsvärde mark	46 296 000	46 296 000
		121 282 000	121 282 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	2 282 000	2 282 000
		121 282 000	121 282 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	516 369	516 369
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	516 369	516 369
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-516 369	-516 369
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-516 369	-516 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	88 174	89 040
	Klientmedel hos SBC	6 819 248	5 577 230
	Fordringar	8 214	0
		6 915 636	5 666 270

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 050 020	4 617 507
	Reservering enligt stadgar	1 836 000	1 836 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-403 487
	Vid årets slut	7 886 020	6 050 020

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,449 %	4 962 410	5 055 890	2024-01-17
	Nordea	1,000 %	4 955 285	5 048 770	2022-01-19
	Nordea	0,850 %	4 912 329	5 048 769	2024-01-17
	Nordea	0,700 %	4 821 220	0	2023-04-19
	Nordea	0,430 %	3 343 050	0	2021-01-29
	Handelsbanken	0,800 %	3 715 728	3 782 480	2022-09-30
	Handelsbanken		0	3 420 000	Omsatt till Nordea
	Swedbank		0	4 923 960	Omsatt till Nordea
	Summa skulder till kreditinstitut		26 710 022	27 279 869	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 894 326	-584 467	
			22 815 696	26 695 402	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 440 642 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 458 000	35 458 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	43 927	48 870
	Avgifter och hyror	517 292	481 365
		561 219	530 235

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

All utomhusbelysning byts ut.

Föreningen har beslutat att byta fastighetsförvaltare under året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

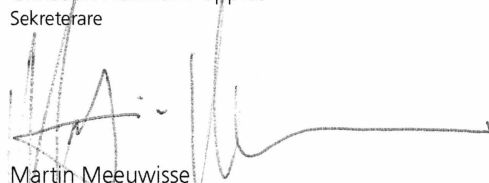
LUND den 21/3 2021


Bodil Lindgren
Ordförande


Karl Jonas Staffan Ahlstedt
Vice ordförande


Christian Hallman Poppius
Sekreterare


Thomas Sjögren
Kassör


Martin Meeuwisse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 9 2021


Maria Lorentz
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnåldern, org.nr 716407-0984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 vi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

MLP

- 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 Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Mit

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:

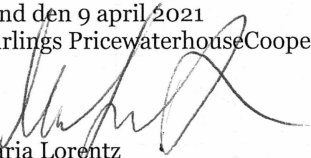
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Lund den 9 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Lorentz
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se