
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Järnbärrorden 3
Org nr: 769609-6911



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnbärrorden 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 402% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 064 tkr; exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +804 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järnbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Protector.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Glöm därför inte att teckna bostadsrättstillägg till din hemförsäkring!

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	25	70	21		122

Av dessa lägenheter är 16 hyresrätter. Under året har en lokal gjorts om till en 1 rok och 4 2 rok.

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
5	58	99

Garaget innehållande 58 platser är på ca 1 400 kvm.

Tomtarea 12 955 m²

Bostäder hyresrätt, 1 169 m²

Bostäder bostadsrätt 8 357 m²

Total bostadsarea 9 526 m²

Total lokalarea 108 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 461 tkr och planerat underhåll för 519 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades senast i November 2020. Den pekar på ett underhållsbehov för de närmaste åren på 9 074 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 907 tkr. I denna kostnad finns inte stambyte med. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 722 tkr. Vilket är i enlighet med plan på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enl avtal	57 459
Balkonger	394 049
Markytor, träd m m	67 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2021-2022	
Fasader	2024	
Målning trapphus	2025	
Balkonger	2026-2027	

Föreningen planerar en renovering av garagen. Denna kostnad finns inte med i ovanstående underhållsplan. Föreningen undersöker och analyserar följande, trädgårdsförnyelse, asfaltering runt husen och parkeringsplatsen, samt renovering av tvättstugor. PS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Lürén	Ordförande	2021
Alexios Dimitriou	Vice ordförande	2022
Jan Alvebäck	Ledamot/kassör	2021
Luis Galdo	Ledamot	2022
Jan Magnusson	Ledamot	2022
Vie Yang Yape	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ahmed Al Badi	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Patrik Sandberg	Auktoriserad revisor	2021
Nabil Kastoun	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Ericsson, sammankallande	2021
Thanh Thuy Nguyen	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de s k K1, K2 och K3).

Tidigare har föreningen tillämpat K2 men från och med detta räkenskapsår har styrelsen beslutat att tillämpa K3. Den stora förändringen är att byggnaderna har delats i in komponenter (delar) det innebär högre avskrivningskostnader, då komponenterna har olika lång avskrivningstid. Å andra sidan ges möjlighet till att skriva av på utbyte av komponenter och sprida kostnaden på fler år. Det innebär en annan redovismässig hantering som ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

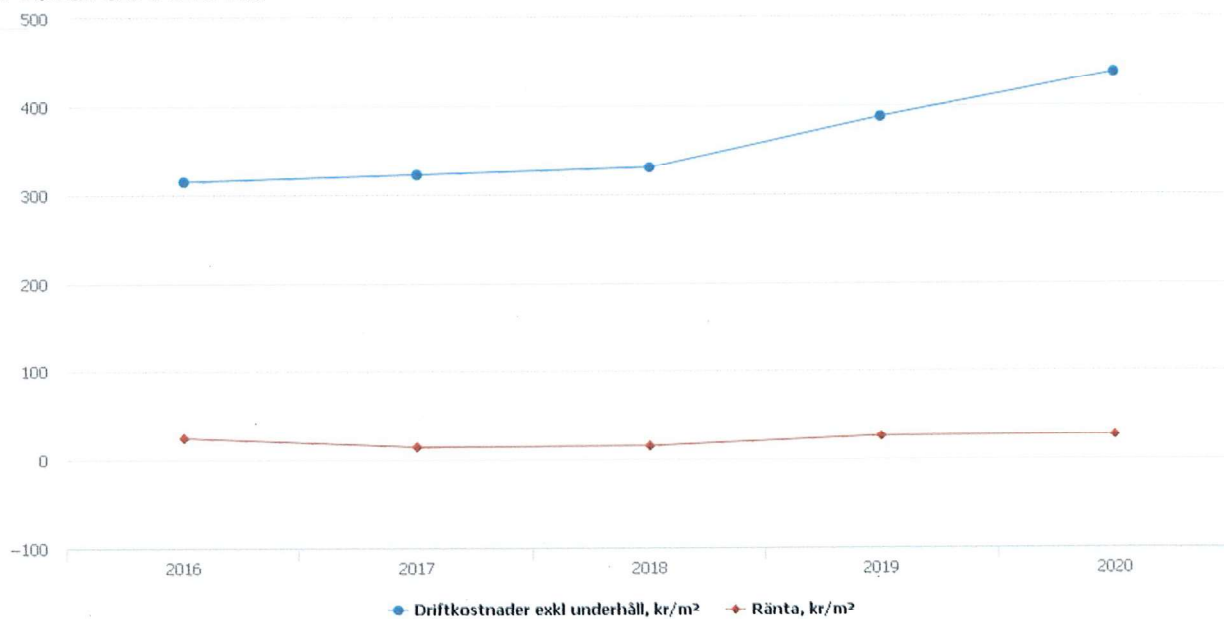
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 1,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) PS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 695	6 487	6 709	6 697	6 684
Årets resultat	-2 259	-527	811	2 439	2 123
Soliditet %	65	66	64	62	57
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	437	381	330	322	314
Ränta, kr/m²	27	25	15	14	24
Lån, kr/m²	2 975	2 925	3 080	3 315	3 841

RS

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 934 220	21 643 575	804 226	-6 323 496	-526 707
Disposition enl. årsstämmobeslut				-526 707	526 707
Reservering underhållsfond			722 000	-722 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-519 007	519 007	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	923 712	-379 219			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-2 259 284
Vid årets slut	42 857 932	21 264 356	1 007 219	-7 053 196	-2 259 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 850 203
Årets resultat	-2 259 284
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-722 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	519 007
Summa	-9 312 481

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 312 481**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *RS*

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 694 617	6 486 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 194	69 334
Summa rörelseintäkter		6 782 811	6 555 836
Rörelsekostnader			
Underhåll (se spec sid 3)		-519 007	-1 945 591
Driftskostnader	Not 4	-4 213 611	-3 668 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-727 244	-504 346
Personalkostnader	Not 6	-270 103	-234 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 063 775	-493 789
Summa rörelsekostnader		-8 793 740	-6 846 963
Rörelseresultat		-2 010 930	-291 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 828	9 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 182	-245 245
Summa finansiella poster		-248 354	-235 580
Resultat efter finansiella poster		-2 259 284	-526 707
Årets resultat		- 2 259 284	-526 707

PS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 033 064	81 096 840
Pågående arbete	Not 9	3 514 701	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 547 765	81 096 840
Summa anläggningstillgångar		81 547 765	81 096 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	97 971	70 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	154 986	130 437
Summa kortfristiga fordringar		252 957	201 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 517 156	5 941 330
Summa kassa och bank		3 517 156	5 941 330
Summa omsättningstillgångar		3 770 113	6 142 679
Summa tillgångar		85 317 878	87 239 519

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 122 288	63 577 795
Fond för yttre underhåll		1 007 219	804 226
Summa bundet eget kapital		65 129 507	64 382 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 053 196	-6 323 496
Årets resultat		-2 259 284	-526 707
Summa fritt eget kapital		-9 312 481	-9 312 481
Summa eget kapital		55 817 026	55 817 026
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 178 000	28 178 000
Summa långfristiga skulder		28 178 000	28 178 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		304 991	490 218
Skatteskulder		73 911	36 655
Övriga skulder		1 080	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	942 870	1 002 710
Summa kortfristiga skulder		1 322 852	1 529 702
Summa eget kapital och skulder		85 317 878	87 239 519

PS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 259 284	-526 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 063 775	493 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	804 490	-32 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-51 603	-52 866
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-206 850	527 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 499	441 700
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-3 514 701	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 514 701	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	544 493	4 060 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	544 493	3 060 500
Årets kassaflöde	-2 424 174	3 502 200
Likvidamedel vid årets början	5 941 331	2 439 131
Likvidamedel vid årets slut	3 517 156	5 941 331
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

PS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är första året som K3 tillämpas, jämförelsetalen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Avskrivningsprincip	Antal år/återstående tid
Stomme och stomkompletteringar	Linjär	120/64
Stammar	Linjär	50/0
Värme(energi)	Linjär	27/11
El	Linjär	30/11
Tak	Linjär	20/9
Fasader	Linjär	40/9
Fönster	Linjär	40/9
Ventilation	Linjär	18/7
Balkonger	Linjär	40/9
Fjärrvärme	Linjär	15/6
Hissar	Linjär	25/3
Styr och regler	Linjär	25/16

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 854 808	4 699 298
Hyror, bostäder	1 247 038	1 268 728
Hyror, lokaler	86 030	357 446
Hyror, garage	371 080	348 926
Hyror, p-platser	171 472	160 540
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-36 404
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-270 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 876	-20 313
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 935	-21 719
Summa nettoomsättning	6 694 617	6 486 502

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	14 472	14 772
Balkonginglasning	2 904	2 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 802	7 175
Inkasso	1 260	2 520
Mobilmast m m	40 756	41 963
Summa övriga rörelseintäkter	88 194	69 334

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-1 461 386	-814 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 483	-221 399
Försäkringspremier	-91 634	-73 172
Serviceavtal	-3 623	-3 623
Obligatoriska besiktningar	-14 460	-84 442
Snö- och halkbekämpning	-121 070	-102 154
Förbrukningsinventarier	-32 665	-32 188
Vatten	-283 737	-276 427
Fastighetsel	-176 500	-197 677
Uppvärmning	-1 444 234	-1 478 596
Sophantering och återvinning	-140 129	-132 676
Förvaltningsarvode drift	-216 690	-252 034
Summa driftskostnader	-4 213 611	-3 668 599

PS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-194 310	-187 731
IT-kostnader (nytt avtal)	-372 948	-199 952
Arvode, yrkesrevisor	-18 475	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 460	-21 787
Kreditupplysningar	-2 475	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 681	-7 907
Telefon	-5 985	-5 609
Konsultarvoden	-22 000	-12 500
Bankkostnader	-1 910	-2 110
Advokat och rättegångskostnader	-45 000	-39 500
Summa övriga externa kostnader	-727 244	-504 346

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-188 200	-142 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 500	-50 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 500
Sociala kostnader	-44 403	-38 938
Summa personalkostnader	-270 103	-234 638

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 063 775	-436 282
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-57 507
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 063 775	-493 789

PS

Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 256 394	87 256 394
Standardförbättringar	1 260 631	1 260 631
Markinventarier	57 500	57 500
	88 574 525	88 574 525
Årets anskaffningar		
Omklassificering byggnader	1 260 631	0
Omklassificering standardförbättringar	-1 260 631	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 574 525	88 574 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader (inkl standardförbättringar)	-7 420 185	-6 393 821
Standardförbättringar	0	-612 575
Markinventarier	-57 500	-57 500
	-7 477 685	-7 063 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 063 775	-436 282
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-57 507
	-3 063 775	-493 789
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 541 460	-7 557 685
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 033 065	81 096 642
Varav		
Byggnader	78 033 065	80 506 291
Standardförbättringar	0	590 351
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	6 029 000	6 029 000
	118 029 000	118 029 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	78 794 000	78 794 000
varav mark	39 235 000	39 235 000

PS

Not 9 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Relainig av stammar	3 514 701	0
Summa övriga fordringar	3 514 701	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	97 971	70 912
Summa övriga fordringar	97 971	70 912

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 729	17 448
Förutbetalda driftkostnader	47 127	47 127
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	58 755	49 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 375	16 722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 986	130 437

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	1 985 299	3 133 978
Bankmedel, Nordea	158 357	184 834
Transaktionskonto, Swedbank	1 373 500	2 622 518
Summa kassa och bank	3 517 156	5 941 330

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	28 178 000	28 178 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	28 178 000	28 178 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,93%	2021-03-29	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
NORDEA	0,65%	2021-04-01	9 300 000,00	0,00	0,00	9 300 000,00
NORDEA	0,77%	2022-01-20	5 878 000,00	0,00	0,00	5 878 000,00
Summa			28 178 000,00	0,00	0,00	28 178 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet

PS

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 590	8 059
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 538
Upplupna elkostnader	18 336	16 350
Upplupna vattenavgifter	23 937	22 835
Upplupna värmekostnader	189 315	190 860
Upplupna kostnader för renhållning	11 019	22 524
Upplupna revisionsarvoden	22 600	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	148 547
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 886	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 187	559 997
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	942 870	1 002 710

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 569 000	56 569 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

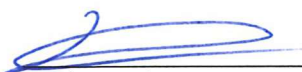
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

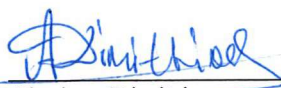
RS

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-29



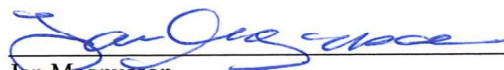
Louise Lürén



Alexious Dimitriou



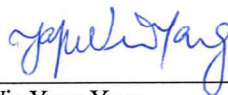
Luis Galdo



Jan Magnusson



Jan Alvebäck



Vie Yang Yape

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2021-05-03

KPMG AB



Patrik Sandberg
Auktoriserad revisor



Nabil Kastoun
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnbärrorden 3, org. nr 769609-6911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnbärrorden 3 för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järnbärrorden 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2021-05-03

KPMG AB


Patrik Sandberg

Auktoriserad revisor

Nabil Kastoun

Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järnbärrorden 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Järnbärrorden 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

