

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 självrisken 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 2024-2025 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

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 2024 hos Tommy Andersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt och sammanlagt har nio (9) protokollförda möten avhållits samt två (2) extrainsatta protokollförda möten.

Lägenhetsupplåtelse och lägenhetsöverlåtelser

Inga överlåtelser har skett under 2024.

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 42.050 kronor har inte utbetalats under 2024 men belastar räkenskapsåret 2024.

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 1.630 kronor per lägenhet för 2024 (1.589 kronor per lägenhet för 2023).

På byggnadens lokaldel erläggs fastighetsskatt med 1%.

Fastigheten är, sedan 1 december 2013, fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med samtidig allframtidsbrandförsäkring 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 innevarande år. Om räntorna däremot inte sjunker mer under innevarande år så finns risk för att styrelsen behöver höja avgiften något,

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 Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,004%	3 000 000	3 000 000	rörlig
Swedbank	0,990%	4 000 000	4 000 000	2025-06-18
Swedbank	3,170%	1 775 000	1 875 000	rörlig
Swedbank	0,990%	2 000 000	2 000 000	2025-06-18
Swedbank	3,609%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		12 775 000	12 875 000	

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 525	1 428	1 309	1 258	1 244
Res. efter finansiella poster	-177	-616	-241	-145	-146
Res. i % av nettoomsättningen	-12	-43	-18	-12	-12
Balansomslutning	31 521	31 774	32 498	32 558	32 784
Soliditet (%)	58	58	58	59	59
Kassalikviditet (%)	9	15	22	18	27
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	539	490	490	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49	48	48	50	48
Skuldsättning (kr/kvm)	8 060	8 123	8 186	8 202	8 202
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 004	10 082	10 161	10 180	10 180
Sparande (kr/kvm)	153	-203	111	166	127
Räntekänslighet (%)	17	19	21	21	21
Energikostnad (kr/kvm)	273	255	248	224	205

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	717 600	0	-10 374 162
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			29 900		-29 900
Årets förlust					-176 931
Belopp vid årets utgång	15 560 336	12 436 960	747 500	0	-10 580 993

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står

balanserad förlust

-10 404 062

årets förlust

-176 931

-10 580 993

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-10 580 993

-10 580 993

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 524 897	1 428 433
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>15 557</u>
		1 524 897	1 443 990
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-985 486	-1 352 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-372 382</u>	<u>-372 388</u>
		-1 357 868	-1 725 285
Rörelseresultat		167 029	-281 295
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 751	5 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 796	18 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-366 507</u>	<u>-358 371</u>
		-343 960	-334 221
Resultat efter finansiella poster		-176 931	-615 516
Årets resultat		<u>-176 931</u>	<u>-615 516</u>

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	30 322 597	30 687 185
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	7 794
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>30 322 597</u>	<u>30 694 979</u>

Summa anläggningstillgångar

30 322 597

30 694 979

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	101 031	127 913
Övriga fordringar	236	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>34 365</u>	<u>31 872</u>
Summa kortfristiga fordringar	135 632	159 805

Kassa och bank

Kassa och bank	<u>1 062 603</u>	<u>919 278</u>
Summa kassa och bank	1 062 603	919 278

Summa omsättningstillgångar

1 198 235

1 079 083

SUMMA TILLGÅNGAR**31 520 832****31 774 062**

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31**2023-12-31****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	747 500	717 600
Summa bundet eget kapital	28 744 796	28 714 896

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 374 162	-9 728 746
Avsättning till yttre reparationsfond	-29 900	-29 900
Årets resultat	-176 931	-615 516
Summa fritt eget kapital	-10 580 993	-10 374 162

Summa eget kapital

18 163 803

18 340 734

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder	0	6 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12 775 000	6 875 000
Leverantörsskulder	71 801	56 050
Aktuell skatteskuld	5 066	7 248
Övriga skulder	39 067	37 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 095	457 745
Summa kortfristiga skulder	13 357 029	7 433 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**31 520 832****31 774 062**

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		167 029	-281 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 382	372 388
Erhållen ränta m.m.		16 798	18 750
Erlagd ränta		-366 509	-358 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		189 700	-248 528
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		26 882	-30 009
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 709	-1 075
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		15 751	-3 208
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 950	-5 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 574	-288 409
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	-230 713
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Utdelning från långfristiga värdepapper		5 751	5 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 751	-225 313
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Förändring av likvida medel		143 325	-613 722
Likvida medel vid årets början		919 278	1 533 000
Likvida medel vid årets slut		1 062 603	919 278

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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 225 198	37 994 485
Inköp	0	230 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 225 198	38 225 198
Ingående avskrivningar	-7 538 013	-7 173 425
Årets avskrivningar	-364 588	-364 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 902 601	-7 538 013
Utgående redovisat värde	30 322 597	30 687 185
Redovisat värde byggnader	23 798 564	24 123 621
Redovisat värde markanläggningar	672 033	711 565
Redovisat värde mark	5 852 000	5 852 000
	30 322 597	30 687 186
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	77 529 000	77 529 000
varav byggnader:	21 273 000	21 273 000

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	350 426	350 426
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 426	350 426
	Ingående avskrivningar	-342 632	-334 832
	Årets avskrivningar	-7 794	-7 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 426	-342 632
	Utgående redovisat värde	0	7 794
Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	6 000 000
		0	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	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 733 000	21 733 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig 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.

Stockholm

Tommy Andersson

Karl Åke Grönlund

Carol Nakhlé

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Nikolaj Murikoff