

Årsredovisning för  
**BRF Jernlodet 14**

769611-7535

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

*Handwritten signatures and initials:*  
A AB  
Lulu  
TOW  
E

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

Föreningens ändamål

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt lokaler med kontrakt och tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2004-12-03 och lagfart erhöles 2005-04-14. Den ekonomiska planen upprättades 2006-05-15. Underhållsplanen hålls aktuell och följs upp årligen. Stadgarna har uppdaterats och den nya versionen är registrerad 2017-12-12.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och fem lokaler med hyresrätt.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens taxeringsvärde: Byggnad 23 072 000 kr och mark 10 696 000 kr .

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvalta fastigheten, fastställa årsavgifter samt verka för en god ekonomi.

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2017-04-27 haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Hans Hertzbole	ledamot
Tommy Nilsson	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Lise-Lott Cassmer	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

Revisor och revisorssuppleant

Tommy Ekman resp Karin Hammarberg

Valberedning

Åsa Hallbäck sammankallande

Helena Jensen

Gårdskommittén

Kristina Herzböle

Helena Jensen

Ami Franzon

Vicevärd

Heimo Jensen

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet uppfördes under 2005-2006 med inflyttning under augusti-oktober 2006. Den består en 3-4 våningars byggnad runt en innergård med ingångar från Stora Brogatan, Hantverkaregatan och Smala gränd. Den omfattar 19 bostadsrättslägenheter med totalyta 1689 kvm. Lägenheter har ytor mellan 50 och 121 kvm.

I fastigheten finns fem affärslokaler med en total yta på 520 kvm. Alla dessa är uthyrda.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

AF  
Karin Ekenbäck  
KETTEN 16

Fastigheten är fullvärdes-försäkrad via Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrätts-tillägg.

Gemensamma utrymmen  
I fastighetens källarplan finns cykelförråd, lägenhetsförråd, tvättstuga och styrelserum.

Fastigheten är utrustad med fibernät i lägenheter och lokaler. I lägenheterna finns kabel-TV.

### Föreningsfrågor och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27 och extra föreningsstämma 2017-10-08. (Se nedan). Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året och hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har hanterat en lägenhetsöverlåtelse detta år och hyresgästerna har varit oförändrade.

Föreningens stadgar har förändrats på några punkter med anledning av en ny ekonomisk lag som trädde i kraft 1 juli 2016. Dessa ändringar har meddelats medlemmarna skriftligt och antagits vid ordinarie föreningsstämma och extrastämma.

Fastighetsskötseln har utförts av vicevärd och medlemmar i styrelsen. En gårds-kommitte´ har med små medel skött vår innergård. De har också traditionsenligt ordnat gårdsfest i augusti för medlemmar och hyresgäster. En städdag genomfördes i oktober med stort deltagande. Arvode har tagits ut i form av julmiddag till styrelse och funktionärer.

Fastighetens fasader mot innergården har målats och utöver plan så tillkom målning av takfötter och balkongernas tak.

Ett nytt inpasseringssystem har installerats efter att en medlem blivit överfallen i trapphuset.

Ett nytt treårigt elavtal har förhandlats fram och det kommer att sänka kostnaderna med 5 öre per kWh.

Inventarieförteckning  
Se bilaga A

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

Nordea	4 887 500	1.35% räntesats	omsätts år 2018
Nordea	7 775 000	1.70%	"- 2019
Nordea	10 514 910	1.88%	"- 2020

Medlemsavgift/kvm	år 2017	år 2016	år 2015	år 2014
	657 kr	657 kr	644 kr	632 kr

I avgiften ingår kabel-TV (Canal Digital), vatten och värme.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 892 604	1 890 998	1 798 265	1 641 875
Resultat efter finansiella poster	185 289	7 115	74 451	-107 243
Soliditet, %	61	61	61	61

AF  
OK  
Alen  
VE  
TON  
u

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	789 905	798 725
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		66 000	-66 000
Årets resultat			185 289
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>855 905</b>	<b>918 014</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 918 014 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	732 725
årets resultat	185 289
<b>Totalt</b>	<b>918 014</b>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	848 014
<b>Summa</b>	<b>918 014</b>

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

AV  
Ullrich  
KE  
TON

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 892 604	1 890 998
Övriga rörelseintäkter	3	1 544	17 291
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 894 148</u>	<u>1 908 289</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 071 411	-1 259 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-238 245	-238 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 309 656</u>	<u>-1 497 782</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>584 492</u>	<u>410 507</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-399 204	-403 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-399 203</u>	<u>-403 392</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>185 289</u>	<u>7 115</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>185 289</u>	<u>7 115</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>185 289</u>	<u>7 115</u>

AS

AK

KE  
TON

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

Byggnader och mark	9	60 688 742	60 925 742
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 046	8 291
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>60 695 788</u>	<u>60 934 033</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>60 695 788</u>	<u>60 934 033</u>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		-	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>28 666</u>	<u>27 946</u>
Summa kortfristiga fordringar		28 666	27 958

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>662 489</u>	<u>560 347</u>
Summa kassa och bank		662 489	560 347

**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>691 155</u>	<u>588 305</u>
		<u>61 386 943</u>	<u>61 522 338</u>

AF  
H  
Ull  
KE  
TON  
D

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		855 905	789 905
Summa bundet eget kapital		<u>36 705 905</u>	<u>36 639 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		732 725	791 610
Årets resultat		185 289	7 115
Summa fritt eget kapital		<u>918 014</u>	<u>798 725</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 623 919</u>	<u>37 438 630</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 876 502	23 178 091
Summa långfristiga skulder		<u>22 876 502</u>	<u>23 178 091</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	300 908	275 000
Leverantörsskulder		70 562	81 702
Skatteskulder		160 390	151 365
Övriga skulder		33 039	30 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	321 623	366 986
Summa kortfristiga skulder		<u>886 522</u>	<u>905 617</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 386 943</u>	<u>61 522 338</u>

AV  
 ll  
 Olav KE  
 TON

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

AF  
KE  
TON



## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 109 700	1 109 700
Hysesintäkter	677 200	672 444
Fastighetsskatt	46 676	46 596
Debitering el	59 028	62 258
<b>Summa</b>	<b>1 892 604</b>	<b>1 890 998</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkringsersättning		17 291
Överlåtelseavgifter	1 100	-
Pantsättningsavgifter	444	-
<b>Summa</b>	<b>1 544</b>	<b>17 291</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fjärrvärme	206 480	209 813
El	107 202	112 036
Vatten	95 451	90 882
Sopor	30 331	32 455
ATM, Kabel TV	45 568	45 568
Ekonomisk förvaltning	38 632	38 144
Fastighetsskatt	86 664	73 177
Försäkring	51 104	52 240
Reparation och underhåll	302 920	512 142
Städning	39 931	42 250
Ventilation	21 782	20 488
Övriga fastighetskostnader	45 346	29 904
	<b>1 071 411</b>	<b>1 259 099</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	237 000	237 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 245	1 683
<b>Summa</b>	<b>238 245</b>	<b>238 683</b>

AF R KE  
Alan TOKU

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	8
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader lån	399 204	403 400
<b>Summa</b>	<b>399 204</b>	<b>403 400</b>

### Not 9 Byggnader och mark

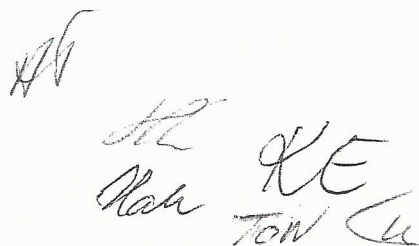
	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 189 735	-952 735
-Årets avskrivning enligt plan	-237 000	-237 000
	-1 426 735	-1 189 735
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 688 742</b>	<b>60 925 742</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 886	-11 203
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 245	-1 683
Vid årets slut	-14 131	-12 886
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 046</b>	<b>8 291</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 274	16 554
Förutbetald Kabel TV	11 392	11 392
	<b>28 666</b>	<b>27 946</b>


  
 Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'KE' and 'TON'.

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**




	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	300 908
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	1 203 632
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	21 672 870
	<b>23 177 410</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	56 419	57 181
Förutbetalda avgifter	238 553	258 772
Upplupna kostnader vatten	-	15 604
Upplupna kostnader el	3 725	5 120
Upplupna kostnader fjärrvärme	22 926	24 974
Övriga upplupna kostnader	-	5 335
	<b>321 623</b>	<b>366 986</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2018- 03- 13



Anders Fogdahl  
Styrelseordförande



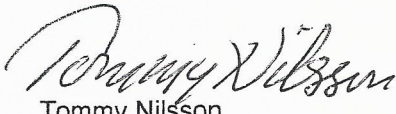
Karin Ekenbäck



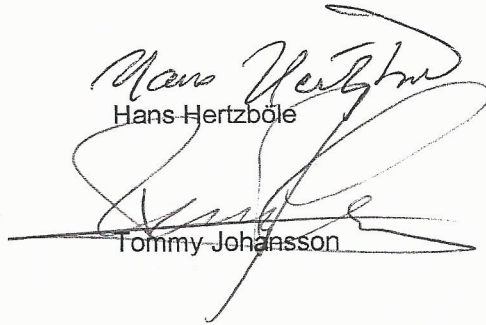
Bengt Hallbäck



Hans Hertzbole



Tommy Nilsson



Tommy Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 03- 20



Tommy Ekman  
Extern revisör