

Årsredovisning för  
**BRF Jernlodet 14**  
769611-7535

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

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

#### *Föreningen*

- Förening är en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### *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 under året för att vara förenliga med nya lagar och den senaste versionen är registrerad 2023-10-02.

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

Föreningens taxeringsvärde: Byggnad 33 270 000 kr och mark 12 517 000 kr

#### *Styrelsen*

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

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma i April haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Heimo Jensen	ledamot
Niklas Davidsson	suppleant
Annika Jonsson	suppleant
Voukko Dahlqvist	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

#### *Revisor*

Alexandra Lindqvist

Suppl: Karin Hammarberg, Hammarberg & Lindqvist Revision AB

#### *Valberedning*

Lars Svensson

Gunhild Ellstam

### *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 har varit uthyrda under hela året.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och i försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

### *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***

Årsstämman hölls på sedvanligt sätt 25 april med deltagande av 15 medlemmar och en extrastämma hölls i augusti med anledning av de stadgeändringar som krävdes för att vara i överensstämmelse med nya lagar.

Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året samt hållit elva protokollförda sammanträden.

En bostadsrättsöverlåtelse har skett detta år. Inga förändringar har skett bland våra hyresgäster.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmar i styrelsen och vid behov externa resurser.

Våra hissar har krånglat några gånger och då vi ej varit fullt nöjda med tidigare underhåll så har vi bytt till Kone AB. I samband med det har hisstelefonerna bytts till digitala dito.

I en hyreslokal, Wallins begravningsbyrå, gjordes stora renoveringar 2022 med anledning av fuktproblematik. Under 2023 uppdagades åter dålig lukt och utredningar visade på fuktproblem i bärande vägg. Även detta år blev åtgärderna omfattande och kostsamma.

Då det varit problem med besök av objudna personer i trappuppgångarna så har alla tidigare koder till ytterdörrarna tagits bort och nu finns s.k. blåljuskod, vilket innebär att all utryckningspersonal kan komma in.

Den traditionsenliga gårdsfesten hölls i augusti för medlemmar och hyresgäster och var mycket välbesökt och lyckad. Även i år lagades den utsökt maten av en medlem i föreningen.

Arvode har tagits ut i form av gemensam jullunch för styrelse och funktionärer.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 997 228	1 915 002	1 796 182	1 747 939
Resultat efter finansiella poster	348 204	52 874	228 321	314 291
Soliditet, %	64	63	63	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	728	657	657	657
Skuldsättning per kvm	9 648	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 653	-	-	-
Sparande per kvm	294	-	-	-
Räntekänslighet	15	-	-	-
Energikostnad per kvm	219	-	-	-
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	61	-	-	-

I Årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	1 290 905	1 282 631
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		137 361	-137 361
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-331 984	
Årets resultat			348 204
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>1 096 282</b>	<b>1 493 474</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 493 474 kr disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 145 270
årets resultat	348 204
Totalt	1 493 474
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	137 361
balanseras i ny räkning	1 356 113
Summa	1 493 474

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 997 228	1 915 002
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 997 228</b>	<b>1 915 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 034 726	-1 286 903
Övriga externa kostnader	4	-71 763	-79 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-240 821	-241 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 347 310</b>	<b>-1 607 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 918</b>	<b>307 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 707	627
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-309 421	-255 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-301 714</b>	<b>-254 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>348 204</b>	<b>52 874</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>348 204</b>	<b>52 874</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>348 204</b>	<b>52 874</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	59 254 742	59 494 742
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	821
Summa materiella anläggningstillgångar		59 254 742	59 495 563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 254 742	59 495 563
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		39 354	-
Övriga fordringar		104 731	26 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	36 256
Summa kortfristiga fordringar		144 085	62 533
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		929 700	1 107 305
Summa kassa och bank		929 700	1 107 305
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 073 785	1 169 838
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 328 527	60 665 401

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		1 096 282	1 290 905
Summa bundet eget kapital		36 946 282	37 140 905
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 145 270	1 229 757
Årets resultat		348 204	52 874
Summa fritt eget kapital		1 493 474	1 282 631
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 439 756</b>	<b>38 423 536</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 807 240	14 495 940
Summa långfristiga skulder		9 807 240	14 495 940
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 563 700	7 176 200
Leverantörsskulder		114 056	50 225
Skatteskulder		210 792	206 612
Övriga skulder		686	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 297	312 888
Summa kortfristiga skulder		12 081 531	7 745 925
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 328 527</b>	<b>60 665 401</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	649 918	307 286
Avskrivningar	240 821	241 245
Erhållen ränta	7 707	627
Erlagd ränta	-309 421	-255 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>589 025</b>	<b>294 119</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-81 552	-26 610
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-51 895	-19 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>455 578</b>	<b>247 780</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-301 200	-301 200
Nyttjande av Yttre Fond	-331 984	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-633 184</b>	<b>-301 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-177 606</b>	<b>-53 420</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 107 305</b>	<b>1 160 725</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>929 699</b>	<b>1 107 305</b>



## 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.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 165 187	1 111 196
Hysesintäkter	708 600	670 500
Fastighetsskatt	46 596	46 003
P-plats med moms	24 000	24 000
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	1 846	6 719
Debitering el	63 720	70 292
Avgår: moms på eldebitering	-12 744	-13 707
Övrigt	22	-1
<b>Summa</b>	<b>1 997 227</b>	<b>1 915 002</b>

I Årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	146 411	125 102
Avgår: moms på eldebitering	-12 744	-13 707
Fjärrvärme	226 287	220 151
Vatten	99 920	123 787
Städning	46 352	41 054
Renhållning	25 181	24 060
Snöröjning	90 864	6 625
Kabel-TV	56 980	45 584
Reparation och underhåll	63 775	336 751
Ventilation	24 368	42 095
Hissar	82 963	157 718
Fastighetsskatt/-avgift	106 061	104 731
Försäkring	78 308	72 952
<b>Summa</b>	<b>1 034 726</b>	<b>1 286 903</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	2 291	11 756
Ekonomisk förvaltning	44 872	41 863
Trivselmedel	10 874	10 608
Övriga externa kostnader	13 726	15 341
	<b>71 763</b>	<b>79 568</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	240 000	240 000
Inventarier, verktyg och installationer	821	1 245
<b>Summa</b>	<b>240 821</b>	<b>241 245</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	309 421	255 039
<b>Summa</b>	<b>309 421</b>	<b>255 039</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 620 735	-2 380 735
-Årets avskrivning enligt plan	-240 000	-240 000
	-2 860 735	-2 620 735
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 254 742</b>	<b>59 494 742</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 356	-19 111
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-821	-1 245
Vid årets slut	-21 177	-20 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>821</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	11 563 700
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	9 807 240
	<b>21 370 940</b>

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2024 -

Anders Fogdahl  
Styrelseordförande

Karin Ekenbäck

Bengt Hallbäck

Heimo Jensen

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma