

Årsredovisning för

BRF Jernlodet 14

769611-7535

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 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 uppgräderats 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 24 April haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Heimo Jensen	ledamot
Niklas Davidsson	ledamot
Rolf Englund	suppleant
Lena-Marie Wallsten	suppleant
Sofie Johansson	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 526 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 i april med deltagande av 20 personer vilka representerade 12 lägenheter.

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

Ett nytt och överskådligt rapportblad har införts där även likviditet och sparkonto redovisas.

Nytt treårigt elavtal har upprättats med lägre förbrukningskostnader. Två lån har satts om på ett år med förhoppning om sjunkande räntor. Samtidigt har kommunens olika avgifter ökat.

En bostadsrättsöverlåtelse har skett detta år. Bland våra hyresgäster har ett ägarbyte ägt rum.

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

Under året har brandsäkerhetsrutiner utarbetats. Nya brandsläckare och brandfilter samt informationsskyltar har satts upp.

Våra hissar har krånglat några gånger och vid ett tillfälle har åverkan gjorts i en hiss. Detta har inneburit att budgeten överskridits.

Då ventilationen krånglat för våra hyresgäster har vi nödgats installera ett nytt ventilationsaggregat till en kostnad av 220 000 kr, även denna kostnad över budget.

Den traditionsenliga gårdsfesten hölls i augusti för medlemmar och hyresgäster och var mycket välbesökt och lyckad.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 285 618	1 997 228	1 915 002	1 796 182
Resultat efter finansiella poster	117 696	348 204	52 874	228 321
Soliditet, %	64	64	63	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	867	728	657	657
Skuldsättning per kvm	9 551	9 648	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 526	12 653	-	-
Sparande per kvm	242	294	-	-
Räntekänslighet	14	17	-	-
Energikostnad per kvm	298	213	-	-
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	64	61	-	-

I Årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	1 096 282	1 493 474
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		137 361	-137 361
Årets resultat			117 695
Vid årets slut	35 850 000	1 233 643	1 473 808

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 473 808 kr disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 356 113
årets resultat	117 695
Totalt	1 473 808
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	137 361
balanseras i ny räkning	1 336 447
Summa	1 473 808

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 285 618	1 997 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 285 618	1 997 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 327 212	-1 034 726
Övriga externa kostnader	4	-98 818	-71 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-240 000	-240 821
Summa rörelsekostnader		-1 666 030	-1 347 310
Rörelseresultat		619 588	649 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 415	7 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-512 307	-309 421
Summa finansiella poster		-501 892	-301 714
Resultat efter finansiella poster		117 696	348 204
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		117 696	348 204
Skatter			
Årets resultat		117 696	348 204

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 014 742	59 254 742
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 014 742	59 254 742
Summa anläggningstillgångar		59 014 742	59 254 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 854	39 354
Övriga fordringar		-	104 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292	-
Summa kortfristiga fordringar		53 146	144 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 208 007	929 700
Summa kassa och bank		1 208 007	929 700
Summa omsättningstillgångar		1 261 153	1 073 785
SUMMA TILLGÅNGAR		60 275 895	60 328 527

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		1 233 643	1 096 282
Summa bundet eget kapital		37 083 643	36 946 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 356 113	1 145 270
Årets resultat		117 696	348 204
Summa fritt eget kapital		1 473 809	1 493 474
Summa eget kapital		38 557 452	38 439 756
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 487 500	9 807 240
Summa långfristiga skulder		4 487 500	9 807 240
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 668 940	11 563 700
Leverantörsskulder		77 677	114 056
Skatteskulder		212 901	210 792
Övriga skulder		16 382	686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 043	192 297
Summa kortfristiga skulder		17 230 943	12 081 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 275 895	60 328 527

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	619 587	649 918
Avskrivningar	240 000	240 821
Erhållen ränta	10 415	7 707
Erlagd ränta	-512 307	-309 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357 695	589 025
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	90 939	-81 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	44 173	-51 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	492 807	455 579
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-214 500	-301 200
Nyttjande av Yttre Fond		-331 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214 500	-633 184
Årets kassaflöde	278 307	-177 605
Likvida medel vid årets början	929 700	1 107 305
Likvida medel vid årets slut	1 208 007	929 700

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

Anläggningstillgångar	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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 398 225	1 165 187
Hysesintäkter	748 800	708 600
Fastighetsskatt	46 596	46 596
P-plats med moms	24 000	24 000
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	1 100	1 846
Debitering el	66 892	63 720
Avgår: moms på eldebitering		-12 744
Övrigt	5	23
Summa	2 285 618	1 997 228

I Årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	208 642	146 411
Avgår: moms på eldebitering	-16 723	-12 744
Fjärrvärme	274 784	226 287
Vatten	176 367	99 920
Städning	49 913	46 352
Renhållning	28 665	25 181
Snöröjning	13 730	90 864
Kabel-TV	45 584	56 980
Reparation och underhåll	274 412	63 775
Ventilation	5 563	24 368
Hissar	74 078	82 963
Fastighetsskatt/-avgift	106 840	106 061
Försäkring	85 357	78 308
Summa	1 327 212	1 034 726

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	12 719	2 291
Ekonomisk förvaltning	53 710	44 871
Trivsemedel	17 133	10 874
Övriga externa kostnader	15 256	13 727
	98 818	71 763

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	240 000	240 000
Inventarier, verktyg och installationer		821
Summa	240 000	240 821

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	512 307	309 421
Summa	512 307	309 421

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 860 735	-2 620 735
-Årets avskrivning enligt plan	-240 000	-240 000
	-3 100 735	-2 860 735
Redovisat värde vid årets slut	59 014 742	59 254 742

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 177	-20 356
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-821
Vid årets slut	-21 177	-21 177
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	16 668 940
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	4 487 500
	21 156 440

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	26 500 000	26 500 000

Underskrifter

Norrtälje 2025 -

Anders Fogdahl
Styrelseordförande

Karin Ekenbäck

Bengt Hallbäck

Heimo Jensen

Tommy Johansson

Niklas Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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