

Årsredovisning för  
**BRF Jernlodet 14**  
769611-7535  
Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14, Norrtälje.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Anders Fogdahl, ordförande

Karin Ekenbäck, sekreterare

Hans Hertzbole

Sven-Gunnar Andersson

Bengt Hallbäck

Heimo Jensen, suppleant

#### Revisor

Tommy Ekman

#### Revisorssuppleant

Karin Hammarberg

#### Valberedning

Åsa Hallbäck (sammanställande)

Helena Jensen

#### Gårdskommittén

Kristina Hertzbole

Helena Jensen

Ami Franzon

#### Vice värd

Heimo Jensen

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt under året och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har betalt avgift för revisor med kr 5 510 inklusive sociala avgifter.

Styrelsen har inte hanterat någon lägenhetsöverlåtelse och ingen affärsöverlåtelse.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av en byggnad med 19 lägenheter med en sammanlagd yta av 1 689 m<sup>2</sup>.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Dessutom innehåller fastigheten fem affärslokaler med en sammanlagd yta av 520 m<sup>2</sup>.

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Fastighetsbeteckning: Jernlodet 14, Norrtälje kommun.

Lagfart erhållen den 14:e april 2005.

#### Information om verksamheten

Fastighetsskötseln har utförts av Heimo Jensen på frivillig väg utan ersättning.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Ekonomiservice i Norrtälje AB.

Gårdskommittén har med små medel kontinuerligt arbetat med att hålla vår innergård på alla sätt trevlig och tillgänglig.

För föreningens medlemmar och hyresgäster anordnade gårdskommittén för sjätte året i rad den numera traditionella sommargårdsfesten.

Höstens städdag genomfördes den 11 oktober med stort deltagande.

Styrelsen har under året inte tagit ut något arvode. De av föreningsstämman fastställda trivselmedlen har använts till gårdsfest, julmiddag för styrelse och övriga funktionärer samt julblomma till föreningens samtliga lokalhyresgäster.

Styrelsen fick på föreningsstämman 2014 i uppdrag att bifoga en inventarieförteckning och avskrivningsplan för dito med årsredovisningen.

Styrelsen beslutade på ett av sina möten att genomföra en 2 % avgifts höjning från 1 januari 2015. Information gick ut på sedvanligt sätt via lägenheternas postfack/post.

Vidare har styrelsen under verksamhetsåret haft många kontakter med lokalhyresgästerna och på alla styrelsemöten är lokalerna en stående punkt på dagordningen.

Lokalhyrorna är viktiga för vår bostadsrättsförening och styrelse/förening verkar för trivsel och funktion. 4 av 5 lokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret; arbete pågår för att finna en ny hyresgäst.

Det pågår fortfarande ett försök med en värmekabelanläggning för att minska eller eliminera de istappsproblem som ibland förekommer vid takfoten på C-huset mot innergården. Efter utvärdering kan lösningen eventuellt tillämpas på några andra problemställen mot innergården.

Tidigare Kabel-TV leverantör Etanet upphörde med sin tjänst, då har vi valt Canal Digital med ett avtal som förutom grund-TV utbud innehåller HD-box med tillgång till digital TV och ett kanalpaket **T-2 Flex + 8 valbara kanaler**. Denna extra kostnad betalas av föreningen och ingår tills vidare i årsavgiften.

Husguiden i en uppdaterad version (januari) har distribuerats och en reviderad sida (september) har sänts ut till alla medlemmar.

### Inventarieförteckning

Se bilaga A

### Ekonomi

Avgiften per kvadratmeter: 632 kr (from 2015-01-01 644:-)

Amortering av lån under året: 300 000:-

### Föreningens lån

Nordea-39788588425	2,49 %	ff dag 2015-11-11	5 000 000:-
Nordea-39788557023	2,49 %	ff dag 2015-11-11	8 375 000:-
Nordea-39788557015	3,550 %	ff dag 2015-05-20	10 090 591:-

Totalt **23 465 591:-**

Checkkredit: kr 500 000, varav utnyttjad kr 99 117.

### Taxeringsvärde

Föreningens taxeringsvärde:

Byggnad	24 343 000
Mark	9 041 000

Totalt 33 384 000

### Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1 641 875	1 911 065	1 886 161	1 859 845
Resultat efter finansiella poster	-107 243	4 410	239 415	1 556
Soliditet, %	61	61	60	60

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	970 460
årets resultat	-107 243
Totalt	<u>863 217</u>
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	73 029
balanseras i ny räkning	<u>790 188</u>
Summa	863 217

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 641 875	1 911 065
Övriga rörelseintäkter		3 350	1 150
		<u>1 645 225</u>	<u>1 912 215</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-807 058	-865 841
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-243 128	-240 637
<b>Rörelseresultat</b>		<u>595 039</u>	<u>805 737</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-702 286	-801 352
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-107 243</u>	<u>4 410</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-107 243</u>	<u>4 410</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-107 243</u>	<u>4 410</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 399 742	61 639 479
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 090	15 481
		<u>61 411 832</u>	<u>61 654 960</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 411 832</b>	<b>61 654 960</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 595	45 186
Övriga fordringar		7	21 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 420	18 284
		<u>45 022</u>	<u>85 021</u>
<i>Kassa och bank</i>		-96 487	37 528
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>-51 465</b>	<b>122 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 360 367</b>	<b>61 777 509</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		643 847	588 697
		<u>36 493 847</u>	<u>36 438 697</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		970 460	1 021 199
Årets resultat		-107 243	4 410
		<u>863 217</u>	<u>1 025 609</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 357 064</u>	<u>37 464 306</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 165 591	23 465 591
		<u>23 165 591</u>	<u>23 465 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	300 000	300 000
Leverantörsskulder		60 752	70 627
Skatteskulder		143 241	146 479
Övriga skulder		26 470	34 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	307 249	296 254
		<u>837 712</u>	<u>847 612</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 360 367</u>	<u>61 777 509</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
<b>Summa</b>	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

#### *Definition av nyckeltal*

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

-Byggnader	0,5 %
-Inventarier	10,0 %



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 068 132	1 048 926
Hysesintäkter	472 166	720 208
Fastighetsskatt	30 618	68 100
EI	70 959	73 831
<b>Summa</b>	<b>1 641 875</b>	<b>1 911 065</b>

### Not 2

#### Övriga externa kostnader

#### Specifikation övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fjärrvärme	195 073	209 878
EI	118 410	123 550
Vatten	59 639	79 172
Sopor	28 765	26 068
ATM, kabel-tv	46 866	29 430
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 952	47 975
Ekonomisk förvaltning	38 079	44 590
Fastighetsskatt	77 401	76 975
Försäkring	41 585	39 355
Övriga fastighetskostnader	<u>157 288</u>	<u>188 848</u>
<b>Summa</b>	<b>807 058</b>	<b>865 841</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	239 737	239 737
Inventarier, verktyg och installationer	3 391	900
<b>Summa</b>	<b>243 128</b>	<b>240 637</b>

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	4	25
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>25</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga	702 286	801 352
<b>Summa</b>	<b>702 286</b>	<b>801 352</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-475 998	-236 261
-Årets avskrivning enligt plan	-239 737	-239 737
	-715 735	-475 998
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 399 742</b>	<b>61 639 479</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	24 343 000	24 343 000
Mark	9 041 000	9 041 000
<b>Totalt</b>	<b>33 384 000</b>	<b>33 384 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	8 719
-Nyanskaffningar		12 458
	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 696	-4 796
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 391	-900
	-9 087	-5 696
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 090</b>	<b>15 481</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringar	14 106	13 380
ATM, TV-avgift	4 144	4 904
Övrigt	4 170	-
	<b>22 420</b>	<b>18 284</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	35 850 000	588 697	1 025 610
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning Fond för yttre underhåll		55 150	-55 150
Årets resultat			-107 243
	<b>35 850 000</b>	<b>643 847</b>	<b>863 217</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 640 451	1 640 451
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	21 525 140	21 825 140
	<b>23 465 591</b>	<b>23 765 591</b>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

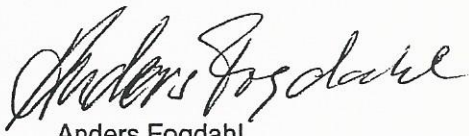
	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	173 902	162 458
Räntor på lån	85 126	92 510
Fjärrvärme	23 418	22 505
EI	19 538	12 511
Övrigt	<u>5 265</u>	<u>6 270</u>
	<b>307 249</b>	<b>296 254</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2015- 02-27



Anders Fogdahl  
Styrelseordförande



Sver-Gunnar Andersson



Bengt Hallbäck



Hans Hertzbole



Karin Ekenbäck

Företag BRF Jernlodet 14	Bokslutsdatum 2014-12-31	Sida nr 1	Bilaga nr A
<b>Inventarier, verktyg o inst specifikation</b>	Saldo 2013-12-31	Saldo 2014-12-31	Konto nr

Konto för anskaffningsvärde:	1220
Konto för ackumulerad avskrivning:	1229

Resultatkonto planenl. avskr.	7832
-------------------------------	------

Ackumulerade anskaffningsvärden vid räkenskapsårets början			21 177,00
Tillkommer:			
Årets inköp		+	0,00
Avgår:			
Ack. anskaffningsvärden årets försäljning			
Ack. anskaffningsvärden årets utträngning		-	0,00
Ackumulerade anskaffningsvärden vid räkenskapsårets slut			21 177,00
Ackumulerade avskrivningar vid räkenskapsårets början			5 696,00
Avgår:			
Ack. avskrivningar årets försäljning			
Ack. avskrivningar årets utträngning		-	0,00
Årets avskrivning enligt plan		+	2 116,00
			- 7 812,00
<b>PLANENLIGT REDOVISAT VÄRDE</b>			<b>13 365,00</b>

**BUDGET  
2015**

3010 Lägenhetsavgifter	1089000
3012 Lokal m moms	600000 1)
3017 P plats med moms	10000
3018 P plats utan moms	3600
3091 Fastighetskatt	60000
3590 Prel deb el	60000
3990 Övriga intäkter	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1822600</b>
4110 Fjärrvärme	-220000
4120 El	-100000
4130 Vatten	-90000
4140 Sopor	-27000
4210 Kabel-TV	-36000
5190 Fastighetsavgift	-12000
5191 Fastighetskatt	-66000
5192 Försäkringspremier	-45000
5193 Fastighetsskötsel	-45000
5194 Snöröjning	-40000
5195 Reparationer och underhåll	-70000
5196 Hisskostnader	-69000
6110 Kontorsmaterial	-2000
6211 Port och nödtelefon	-8000
6410 Trivselmedel	-10000
6421 Revisionsarvode	-5000
6520 Ekonomisk förvaltning	-37000
6570 Bankkostnader	-2000
6990 Övriga kostnader	-20000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-904000</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING</b>	<b>918600</b>
7821 Avskrivning byggnad	-237000 2)
7832 Avskrivning inventarier	-2000
8400 Räntekostnader	-603000 3)
8415 Räntor checkkrediten	-3000
8890 Avsättning yttre fond	-73000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>600</b>

1) Ny hyresgäst from 1/6

2) Avskrivning bygger på en livslängd på 200 år

3) Omsättning lån i maj och november till ny procentsats