

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14

769611-7535

Räkenskapsåret  
2010-01-01 - 2010-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	
- Allmänt om verksamheten	1
- Fastigheten, information om verksamheten	1-2
- Ekonomi	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14, 769611-7535, får härmed avge årsredovisning för 2010.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14 i Norrtälje.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Tommy Nilsson, ordförande

Hans Hertzbole, sekreterare

Bo Wallander

Bengt Eller

Suppleant

Stefan Bungerfeldt

#### Revisorer

KPMG

Ulla Britt Persdotter, suppleant

#### Valberedningen

Kristina Hertzbole (sammankallande)

Åsa Hallbäck

#### Gårdskommittén

Kristina Hertzbole

Helena Jensen

#### Vice värd

Heimo Jensen

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt under året och hållit åtta protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsen har under året beviljat två lägenhetsöverlåtelser och en 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 fram till år 2011.

Fastighetsbeteckning : Jernlodet 14, Norrtälje kommun

Lagfart erhållen den 14:e april 2005,

## Information om verksamheten

Fastighetsskötseln har skötts av Heimo Jensen på frivillig väg utan ersättning. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Eleonor Brunnberg.

Gårdskommittén har med små medel gjort gården betydligt trevligare. Kommittén anordnade även en sommarfest för tredje året i rad för medlemmarna.

Höstens städdag hölls för första gången med deltagare från 9 lägenheter.

Styrelsen har under året inte tagit ut något arvode, utan av det av årsmötet i stället fastställda trivselmedlen på 20 000 kr, har 13 554 kr använts för gårdfest och till andra gemensamma kostnader.

Jernlodet 14:s egna hemsida [www.sbc.se/jernlodet](http://www.sbc.se/jernlodet) 14, som Stefan Bungerfeldt administrerar och utvecklar, har uppdaterats.

Styrelsens absolut mesta tid har gått åt till att försöka lokalisera så kallade "dolda fel". Efter en tidigare utförd termofotografering påvisades ett stort antal fel och brister vad gäller isoleringen. Efter det att NCC vidtagit åtgärder utfördes en ny termofotografering som visade att fel och brister kvarstod. Från april och långt in på hösten 2010 vidtog NCC nya åtgärder för att avhjälpa felen. Eftersom man under hösten inte kunde kontrollera det arbete som utförts beslöt styrelsen att en ny termofotografering skall göras under vintern 2011. NCC har stått för kostnaderna för båda termofotograferingarna.

Styrelsen har med vice värdens hjälp utarbetat och antagit en långsiktig underhållsplan som finns på hemsidan.

Uvecklingen av solceller går snabbt framåt och styrelsen följer utveckling.

De nya stadgarna, som enhälligt godkändes på extra stämman 2010, har nu även godkänts av Boverket och finns på föreningens hemsida.

Skadegörelse i trappuppgångarna har förekommit och lägenhetsinnehavarna uppmanas till stor uppmärksamhet eftersom det kan leda till stora kostnader för föreningen.

## Ekonomi

Avgiften per kvadratmeter/år: 620 kr.  
Amortering av lån under året: 350 000 kr.

### Föreningens lån/checkkredit:

Kreditinstitut	Ränta	Förfallodag	Kreditbelopp
<u>Lån</u>			
Roslagens Sparbank	4,36%	2011-10-25	5 000 000
Nordea	2,641 %	Rörligt	9 350 000
Nordea	3,550 %	2015-05-20	10 090 591
<b>Totalt:</b>			<b>24 440 591</b>

Under året har lån och övriga bankärenden efter styrelsens beslut överflyttats från Roslagens Sparbank till Nordea p.g a Nordea kunde erbjuda förmånligare räntor på lånen.

Riksdagen beslutade i december 2006 att avveckla räntebidraget under en period av fem år samt att avskaffa inkomstskatten för bostadsrättsföreningar från och med år 2007. Under kommande år sänks bidraget stegvis för att vara helt borta år 2012.

**Budget 2011**

INTÄKTER	
Lägenheter avgift	1 047 180
Lokaler m moms	720 000
Övriga	160 040
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 927 220</b>
KOSTNADER	
Rörelsens drift	-465 100
Fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer, underhåll, förbruk- ningsmaterial	- 244 500
Fastighetsförvaltning	- 75 000
Fastighetsskatt (lokaler)	- 69 140
Försäkringspremie fastighet	- 33 800
Jourkostnader	- 15 000
Trivselmedel	- 20 000
Revisionsarvode	- 20 000
Ekonomisk förvaltning	- 33 000
Avskrivningar	- 50 000
Termofotografering	- 35 000
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>- 1 060 540</b>
<b>Finansiella poster och bokslutsdispositioner</b>	
Räntebidrag	25 900
Räntekostnader	- 788 600
Avsättning till yttre fond	- 55 150
<b>Resultat finansiella poster och bok- slutsdispositioner</b>	<b>- 817 850</b>
<b>Resultat</b>	<b>48 830</b>

**Dispositioner beträffande vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	791 234
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-55 150
årets resultat	393 859
Totalt	1 129 943
balanseras i ny räkning	1 129 943
<b>Summa</b>	<b>1 129 943</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>	1	1 929 713	1 995 795
		<u>1 929 713</u>	<u>1 995 795</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-933 856	-799 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-50 872	-22 217
<b>Rörelseresultat</b>		<u>944 985</u>	<u>1 174 357</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	649	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-551 775	-600 391
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>393 859</u>	<u>574 023</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>393 859</u>	<u>574 023</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>393 859</u>	<u>574 023</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	61 709 208	61 759 208
Inventarier och installationer	8	5 667	6 539
		<u>61 714 875</u>	<u>61 765 747</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 714 875</b>	<b>61 765 747</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 105	10 538
Övriga fordringar		52 840	49 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 241	22 443
		<u>81 186</u>	<u>82 582</u>
<i>Kassa och bank</i>		385 139	105 933
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>466 325</b>	<b>188 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 181 200</b>	<b>61 954 262</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>12</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		183 833	128 683
		<u>36 033 833</u>	<u>35 978 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		791 234	272 361
Årets resultat		393 859	574 023
		<u>1 185 093</u>	<u>846 384</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 218 926</u>	<u>36 825 067</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 140 591	24 790 591
		<u>24 140 591</u>	<u>24 790 591</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		79 331	16 711
Skatteskulder		117 160	96 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	325 192	225 853
		<u>821 683</u>	<u>338 604</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 181 200</u>	<u>61 954 262</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar till kreditinstitut	26 150 000	26 150 000
<b>Summa</b>	<u>26 150 000</u>	<u>26 150 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### 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.

### Checkräkningskredit

Checkräkningskrediten har klassificerats som långfristig då företagets syfte med krediten är långfristig finansiering.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning på fastighet under året är upptaget till större belopp än vad som fastställts i ekonomisk plan.

Avskrivning på övriga materiella anläggningstillgångar är upptagna till 10 % per år.

### Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 047 180	1 047 180
Hysesintäkter	731 340	743 424
Fastighetsskatt	48 036	48 036
EI	78 760	67 908
Ersättning från NCC, termofotografering	24 397	89 247
<b>Summa</b>	<b>1 929 713</b>	<b>1 995 795</b>



**Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
KPMG, Norrtälje		
Revisionsarvode	9 808	4 991
<b>Summa</b>	<b>9 808</b>	<b>4 991</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fjärrvärme	206 292	188 130
El	143 194	118 237
Vatten	47 159	42 252
Sopor	26 021	25 830
ATM, kabel-tv	29 304	29 304
Fastighetsskötsel och förvaltning	125 893	64 176
Ekonomisk förvaltning	31 920	31 213
Fastighetsskatt	69 140	48 020
Försäkring	31 273	27 252
Energideklaration	0	15 735
Termofotografering	35 294	105 031
Övriga fastighetskostnader	188 366	104 041
<b>Summa</b>	<b>933 856</b>	<b>799 221</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader och mark	50 000	21 345
Inventarier, verktyg och installationer	872	872
<b>Summa</b>	<b>50 872</b>	<b>22 217</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter, övriga	649	57
<b>Summa</b>	<b>649</b>	<b>57</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader, övriga	597 193	665 180
Räntebidrag	-45 418	-64 789
<b>Summa</b>	<b>551 775</b>	<b>600 391</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 826 181	61 826 181
	61 826 181	61 826 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 973	-45 628
-Årets avskrivning enligt plan	-50 000	-21 345
	-116 973	-66 973
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 709 208</b>	<b>61 759 208</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 200 000	21 126 000
Taxeringsvärde mark:	6 914 000	4 020 000
	29 114 000	25 146 000

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 719	8 719
-Nyanskaffningar	0	0
-Avyttringar och utrangeringar	0	0
	8 719	8 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 180	-1 308
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-872	-872
	-3 052	-2 180
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 667</b>	<b>6 539</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Räntor, räntebidrag	3 916	5 594
Försäkringar	10 968	9 336
TV-avgift ATM	4 884	4 884
Fordringar el från lägenhetsinnehavare	473	2 629
	20 241	22 443

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	300 000	23 053
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 225 227	14 676 947
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 915 364	10 090 591
	24 440 591	24 790 591

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	174 785	159 890
Räntor på lån	64 071	6 995
Fjärrvärme	29 055	22 900
El	19 178	14 014
Övrigt	38 103	22 054
	325 192	225 853

## Not 12 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	35 850 000	128 683	846 384
Disposition enl årsstämmobeslut: <i>Reservering enligt stadgarna</i>		55 150	-55 150
Årets resultat			393 859
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>183 833</b>	<b>1 185 093</b>

## Underskrifter

Norrtälje den 2011- -



Tommy Nilsson  
Styrelseordförande



Hans Hertzbole



Bengt Ekér

Bo Wallander

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nils-Erik Johnsson  
Auktoriserad revisor