

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 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 uppgraderats och den senaste 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 24 899 000 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 per capsulam augusti 2020 haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Heimo Jensen	ledamot
Tommy Llngesund	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

#### *Revisor*

Karin Hammarberg

#### *Valberedning*

Bengt Eller, sammankallande.

#### *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 fullvärdes-försäkrad och 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 kunde pga corona-pandemin ej hållas på sedvanligt sätt utan när pandemi-restriktionerna förlängdes valde vi att ha en föreningsstämma per capsulam i augusti. Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året och hållit fem protokollförda sammanträden. Styrelsen har hanterat tre lägenhetsöverlåtelser (lägenheterna nr 4, 9 och 15) detta år. Styrelsen har skapat ett framtidskonto med låg risk för kommande mer omfattande renoveringar/reparationer. Pga pandemin och förutsedda minskade kundintäkter har tre av hyresgästerna fått 25 % hyresreduktion under ett kvartal.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmar i styrelsen och vid behov externa resurser. En gårds-kommitté har med små medel skött vår innergård. Den traditionsenliga gårdsfesten i augusti för medlemmar och hyresgäster måste inställas pga pandemi-restriktionerna.

Arvode har tagits ut i form av julkorg till styrelse och funktionärer.

Inventarieförteckning  
Se bilaga A

Föreningens lån	Skuldbelopp	Räntesats	Villkorsändras
Nordea	4 737 500	1,35%	2021-10-20
Nordea	7 325 000	1,05%	2023-10-18
Nordea	10 212 040	1,28%	2025-05-21

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 747 939	1 767 189	1 904 396	1 892 604
Resultat efter finansiella poster	314 291	66 339	137 791	185 289
Soliditet, %	63	62	62	61
Årsavgifter/kvm	657	657	657	657

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

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	995 905	982 145
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000
Årets resultat			314 291
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>1 065 905</b>	<b>1 226 436</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 226 436 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	912 145
årets resultat	314 291
<b>Totalt</b>	<b>1 226 436</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	112 500
balanseras i ny räkning	1 113 936
<b>Summa</b>	<b>1 226 436</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 747 939	1 767 634
Övriga rörelseintäkter	3	25 396	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 773 335</u>	<u>1 767 634</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-847 294	-979 374
Övriga externa kostnader	5	-72 429	-103 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-241 245	-238 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 160 968</u>	<u>-1 321 213</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>612 367</u>	<u>446 421</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-298 076	-380 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-298 076</u>	<u>-380 082</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>314 291</u>	<u>66 339</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>314 291</u>	<u>66 339</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>314 291</u>	<u>66 339</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	59 974 742	60 214 742
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 311	4 556
Summa materiella anläggningstillgångar		59 978 053	60 219 298
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 978 053	60 219 298
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		413	413
Övriga fordringar		1 076	1 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 040	32 496
Summa kortfristiga fordringar		35 529	34 536
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		951 293	691 622
Summa kassa och bank		951 293	691 622
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		986 822	726 158
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 964 875	60 945 456

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		1 065 905	995 905
Summa bundet eget kapital		36 915 905	36 845 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		912 145	915 806
Årets resultat		314 291	66 339
Summa fritt eget kapital		1 226 436	982 145
<b>Summa eget kapital</b>		38 142 341	37 828 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 337 040	22 274 686
Summa långfristiga skulder		17 337 040	22 274 686
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 937 500	300 908
Leverantörsskulder		51 072	56 643
Skatteskulder		201 634	187 406
Övriga skulder		33 507	27 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	261 781	270 065
Summa kortfristiga skulder		5 485 494	842 720
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		60 964 875	60 945 456

## 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.

### 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 skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 109 700	1 109 700
Hysesintäkter	526 557	535 752
Fastighetsskatt	46 596	46 596
P-plats med moms	24 000	24 000
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	2 644	445
Debitering el	48 061	51 146
Avgår: moms på eldebitering	-9 612	-
Övrigt	-7	-5
<b>Summa</b>	<b>1 747 939</b>	<b>1 767 634</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Statliga bidrag	25 396	-
<b>Summa</b>	<b>25 396</b>	<b>-</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	118 635	117 119
Avgår: moms på eldebitering	-9 612	-
Fjärrvärme	199 978	215 669
Vatten	99 118	94 173
Städning	40 027	39 000
Renhållning	31 247	31 667
Snöröjning	-	62 106
Kabel-TV	45 584	45 580
Reparation och underhåll	75 414	56 924
Ventilation	20 755	21 615
Hissar	58 447	133 992
Fastighetsskatt/-avgift	101 311	100 324
Försäkring	66 390	61 205
<b>Summa</b>	<b>847 294</b>	<b>979 374</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode 2019	5 510	5 818
Revisionsarvode 2020	10 000	-
Ekonomisk förvaltning	38 954	40 096
Trivselsemedel	6 627	14 655
Övriga externa kostnader	11 338	43 025
	<b>72 429</b>	<b>103 594</b>

### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	240 000	237 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 245	1 245
<b>Summa</b>	<b>241 245</b>	<b>238 245</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	298 076	380 082
<b>Summa</b>	<b>298 076</b>	<b>380 082</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 900 735	-1 663 735
-Årets avskrivning enligt plan	-240 000	-237 000
	-2 140 735	-1 900 735
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 974 742</b>	<b>60 214 742</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 621	-15 376
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 245	-1 245
Vid årets slut	-17 866	-16 621
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 311</b>	<b>4 556</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 644	21 100
Förutbetald Kabel TV	11 396	11 396
	<b>34 040</b>	<b>32 496</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 937 500
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	17 337 040
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-
	<b>22 274 540</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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	42 100	44 345
Förutbetalda avgifter	164 243	180 960
Upplupna kostnader el	14 689	10 927
Upplupna kostnader fjärrvärme	21 467	22 885
Övriga upplupna kostnader	19 282	10 948
	<b>261 781</b>	<b>270 065</b>

## **Underskrifter**

Norrtälje 2021-

Anders Fogdahl  
Styrelseordförande

Karin Ekenbäck

Bengt Hallbäck

Heimo Jensen

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor