

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

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

AB  
Kb H  
Kb H

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 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 nya 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 2019-04-11 haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Hans Hertzbole	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Heimo Jensen	ledamot
Tommy Lingesund	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

#### *Revisor och revisorssuppleant*

Tommy Ekman resp Karin Hammarberg

#### *Valberedning*

Bengt Eller, sammankallande,  
Kristina Hertzbole

#### *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. Av dessa har en varit uthyrd under halva året och övriga 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.

AF, KB, H, R  
K. Eller

### Föreningsfrågor och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har hanterat en lägenhetsöverlåtelse detta år.

Bostadsrätterna har bytt försäkringsbolag till norska Protector som vi ansluter oss till, men villkoren är oförändrade och bostadsrätts-tillägget ingår som tidigare. En långsiktig underhållsplan har genomarbetats och finns nu tillgänglig för medlemmarna på hemsidan. Vi har haft en besiktning av hissarna och det ledde till att hisslinorna på Stora Brogatan blev utbytta. En ny energideklaration har utförts av konsult och resulterade i att fastigheten hamnar i klass D.

En av hyresgästerna lämnade sin lokal på Stora Brogatan vid årsskiftet, och under första halvåret stod lokalen tom. Sedan juli har vi en ny hyresgäst där, Elite Nails.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmar i styrelsen och vid behov externa resurser. En gårds-kommitté har med små medel skött vår innergård. De har också traditionsenligt ordnat gårdsfest i augusti för medlemmar och hyresgäster. En städdag genomfördes i oktober med stort deltagande. Arvode har tagits ut i form av julmiddag till styrelse och funktionärer.

#### Inventarieförteckning

Se bilaga A

#### Föreningens ekonomi

##### Föreningens lån

Nordea	4 787 500	1.35% räntesats	omsätts år	2021
Nordea	7 475 000	1.05%	"-	2023
Nordea	10 313 094	1.88%	"-	2020

Medlemsavgift/kvm	år 2019	år 2018	år 2017	år 2016
	657 kr	657 kr	657 kr	657 kr

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

#### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 767 189	1 904 396	1 892 604	1 890 998
Resultat efter finansiella poster	66 339	137 791	185 289	7 115
Soliditet, %	62	62	61	61

#### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	925 905	985 806
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000
Årets resultat			66 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>995 905</b>	<b>982 145</b>

AI, KB  
L. J. J.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 982 145 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	915 806
årets resultat	66 339
Totalt	<u>982 145</u>

disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	912 145
Summa	<u>982 145</u>

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

AV, KL och EKH  
E KH

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 767 189	1 904 396
Övriga rörelseintäkter	3	445	2 644
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 767 634</b>	<b>1 907 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 082 968	-1 137 025
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-238 245	-238 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 321 213</b>	<b>-1 375 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>446 421</b>	<b>531 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-380 082	-393 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-380 082</b>	<b>-393 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 339</b>	<b>137 791</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 339</b>	<b>137 791</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>66 339</b>	<b>137 791</b>

AF, KO R  
Ren 10 J

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 214 742	60 451 742
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 556	5 801
Summa materiella anläggningstillgångar		60 219 298	60 457 543
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 219 298	60 457 543
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		413	400
Övriga fordringar		1 627	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 496	37 881
Summa kortfristiga fordringar		34 536	38 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 622	675 156
Summa kassa och bank		691 622	675 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		726 158	713 489
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 945 456	61 171 032

AF, KB LK  
Kalle Th AF

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<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		995 905	925 905
Summa bundet eget kapital		36 845 905	36 775 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		915 806	848 014
Årets resultat		66 339	137 791
Summa fritt eget kapital		982 145	985 805
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 828 050</b>	<b>37 761 710</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 274 686	22 575 594
Summa långfristiga skulder		22 274 686	22 575 594
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 908	300 908
Leverantörsskulder		56 643	58 727
Skatteskulder		187 406	173 747
Övriga skulder		27 698	43 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	270 065	256 493
Summa kortfristiga skulder		842 720	833 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 945 456</b>	<b>61 171 032</b>

AF, KB etc  
 Olov [Signature]

## 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 extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

År 2018  
Karin To



## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 109 700	1 109 701
Hysesintäkter	559 752	695 519
Fastighetsskatt	46 596	44 523
Debitering el	51 141	54 653
<b>Summa</b>	<b>1 767 189</b>	<b>1 904 396</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 200
Pantsättningsavgifter	445	444
<b>Summa</b>	<b>445</b>	<b>2 644</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme	215 669	216 346
El	117 119	118 076
Vatten	94 173	90 151
Sopor	31 667	31 504
Kabel TV	45 580	45 568
Ekonomisk förvaltning	40 096	39 416
Fastighetsskatt/-avgift	100 324	87 083
Försäkring	61 206	55 291
Reparation och underhåll	238 022	318 739
Städning	39 000	39 000
Ventilation	21 615	41 213
Övriga fastighetskostnader	78 497	54 638
	<b>1 082 968</b>	<b>1 137 025</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	237 000	237 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 245	1 245
<b>Summa</b>	<b>238 245</b>	<b>238 245</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader	380 082	393 979
<b>Summa</b>	<b>380 082</b>	<b>393 979</b>

AM, K/S R  
Klarka T. J.

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	<u>62 115 477</u>	<u>62 115 477</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 663 735	-1 426 735
-Årets avskrivning enligt plan	-237 000	-237 000
	<u>-1 900 735</u>	<u>-1 663 735</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 214 742</b>	<b>60 451 742</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	<u>21 177</u>	<u>21 177</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 376	-14 131
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 245	-1 245
Vid årets slut	<u>-16 621</u>	<u>-15 376</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 556</b>	<b>5 801</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 100	19 008
Förutbetald Kabel TV	11 396	11 392
Övriga förutbetalda kostnader	-	7 481
	<u>32 496</u>	<u>37 881</u>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	300 908
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen	1 203 632
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	21 071 054
	<u>22 575 594</u>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<u>26 500 000</u>	<u>26 500 000</u>

ST, KB  
2020-01-06

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 345	54 581
Förutbetalda avgifter	180 960	153 406
Upplupna kostnader el	10 927	13 453
Upplupna kostnader fjärrvärme	22 885	24 175
Övriga upplupna kostnader	10 948	10 878
	<b>270 065</b>	<b>256 493</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2020-03-05



Anders Fogdahl  
Styrelseordförande



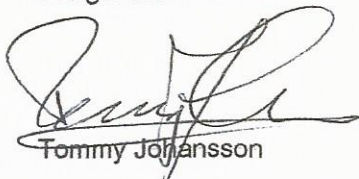
Karin Ekenbäck



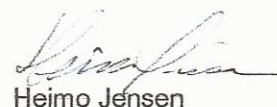
Bengt Hällbäck



Hans Hertzbole



Tommy Johansson



Heimo Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12



Tommy Ekman  
Extern revisör