

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14

769611-7535

Räkenskapsåret  
**2007-01-01 - 2007-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	
- Allmänt om verksamheten	1
- Fastigheten, information om verksamheten	1
- Ekonomi	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14, 769611-7535, får härmed avge årsredovisning för 2007, bostadsrättsföreningens tredje räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14 i Norrtälje.

### Styrelsen

I oktober fick styrelsen en ny sammansättning då bostadsrättsföreningen själv tog över ansvaret för föreningen.

Ordinarie ledamöter:

Bo Wallander                      ordförande  
Lars Svensson  
Helena Jensen  
Hans Hertzbole

Bengt Jansson                    suppleant  
Klas Westling, KPMG          revisor

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10. oktober 2007.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt under året och hållit åtta protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret, varav den avgående styrelsen har hållit fyra stycken.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Styrelsen har under året beviljat en (1) lägenhetsöverlåtelse.

### 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 byggnaden fem lokaler med en sammanlagd yta av 520 m<sup>2</sup>.

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Fastighetsbeteckning : Jernlodet 14, Norrtälje kommun

Taxeringsvärde: 25 146 000 kr

Lagfart erhållen den 14:e april 2005

Fastigheten är försäkrad i Allians Försäkringsmäklare AB genom SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation )

### Information om verksamheten

Föreningen bildades den 16:e november 2004 för att förvärva fastigheten Jernlodet 14 samt genomföra om- och tillbyggnad av 19 bostadslägenheter och 5 lokaler i Norrtälje kommun.

Köpekontraktet rörande fastigheten tecknades den 11:e mars 2005.

Slutlig anskaffningskostnad för entreprenaden inklusive köpeskilling för mark samt samtliga byggherrekostnader var 63 900 000 kr i enlighet med vad som uppgivits i den ekonomiska planen.

Slutmöte hölls den 4:e december 2006 varvid entreprenaden godkändes.

Garantitiden gäller således från den 5:e december 2006 och två år framåt.

Samliga lägenheter var tillträdde den 23:e oktober 2006 och avräkningsdagen mellan Centrumfastigheter och bostadsrättsföreningen var den 31:e december 2006.

På den välrepresenterade stämman den 10:e oktober 2007 överlämnades styrelseämbetet till bostadsrättsföreningens egna valda föreningsmedlemmar.

Den nya styrelsen har lagt ner mycket arbete på att :

- få återstående arbeten på fastigheten avklarade
- minska föreningens kostnader
- medverka i att finna en lösning för Smala Gränd

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året ombesörjts av Eleonor Brunnberg och fastighetskötseln av Anders Björkman.

När Anders Björkmans avtal med föreningen går ut i mars 2008 kommer vi själva att ta över fastighetsförvaltningen med hjälp av Heimo Jensen och Göran Holmgren.

Föreningen är sedan den 27:e december 2007 medlem i SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation)

I försöken att minska våra kostnader har vi nu ett nytt elavtal (rörligt) med Norrtälje Energi samt fastighetsförsäkringen genom SBC.

Kabel TV avtalet gäller till år 2011. Vi håller även på med en översyn av sophantering.

## Ekonomi

### Föreningens lån:

Kreditinstitut	Ränta	Förfallodag	Kreditbelopp
Roslagens Sparbank	4,36%	2011-10-25	5 000 000
" "	4,05 %	2009-06-15	10 000 000
" "	4,65 %*	Rörlig 90 dagar	10 131 700
" "	Rörligt**	Checkkredit	1 000 000

\*Rörlig ränta motsvarande Stibor 90 dagar + 0,3 %

\*\*Rörlig ränta motsvarande Stibor + 0,3 + kontraktsränta om 0,3 %

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.

På grund av detta och en något förväntad högre räntenivå beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 40 kr per m<sup>2</sup> fr.o.m 2008-08-01.

## Budget 2008

INTÄKTER	
Lägenheterer avgift	1 047 620
Lokaler m moms	698 278
Övriga	130 020
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 875 918</b>
KOSTNADER	
Rörelsens drift	- 488 500
Fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer, underhåll, förbruk- ningsmaterial	- 91 000
Fastighetsskatt (lokaler)	- 48 020
Försäkringspremie fastighet	- 36 000
Jourkostnader	- 15 000
Styrelsearvode	- 20 000
Revisionsarvode	- 10 000
Ekonomisk förvaltning	- 30 000
Avskrivningar	- 18 300
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>- 756 820</b>
<b>Finansiella poster och bokslutsdispositioner</b>	
Räntebidrag	88 000
Räntekostnader	-1 120 000
Avsättning till yttre fond	- 55 150
<b>Resultat finansiella poster och bok- slutsdispositioner</b>	<b>-1 087 150</b>
<b>Resultat</b>	<b>31 948</b>

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-55 150
årets resultat	262 769
Totalt	<u>207 619</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	207 619
Summa	<u>207 619</u>

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>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 815 592	463 060
Övriga rörelseintäkter		800	141 480
		<u>1 816 392</u>	<u>604 540</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2,4	-647 802	-217 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-20 200	-6 100
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 148 390</u>	<u>380 594</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	174 800	57 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 060 421	-419 451
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>262 769</u>	<u>18 383</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>262 769</u>	<u>18 383</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>262 769</u>	<u>18 383</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	61 800 317	61 820 081
Inventarier och installationer	9	8 283	0
		<hr/>	<hr/>
		61 808 600	61 820 081
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		61 808 600	61 820 081
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	228 434
Övriga fordringar		107 328	2 575 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	154 164	11 946
		<hr/>	<hr/>
		261 492	2 815 846
<b>Kassa och bank</b>		5 000	45 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		266 492	2 861 140
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		62 075 092	64 681 221

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		18 383	0
		<u>35 868 383</u>	<u>35 850 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		0	18 383
Årets resultat		262 769	0
		<u>262 769</u>	<u>18 383</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 131 152</u>	<u>35 868 383</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Checkräkningskredit		229 912	0
Byggnadskreditiv		0	10 174 954
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 131 700	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		250 000	8 400 000
		<u>25 611 612</u>	<u>28 574 954</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		41 749	0
Skatteskulder		101 670	53 650
Övriga skulder		0	22 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	188 909	161 966
		<u>332 328</u>	<u>237 884</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 075 092</u>	<u>64 681 221</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	26 150 000	26 150 000
<b>Summa</b>	<b>26 150 000</b>	<b>26 150 000</b>

*Ansvarsförbindelser*

*Inga*

*Inga*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och 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 och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

#### **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 upptagna i enlighet med fastställd ekonomisk plan.

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



## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	979 620	271 370
Hysesintäkter	692 190	178 068
Fastighetsskatt	49 916	13 622
El	93 866	
<b>Summa</b>	<b>1 815 592</b>	<b>463 060</b>

### Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<i>KPMG, Norrtälje</i>		
Revisionsarvode	4 410	3 698
Övriga uppdrag	7 672	5 976
<b>Summa</b>	<b>12 082</b>	<b>9 674</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Fjärrvärme	171 273	59 126
El	131 881	
Vatten	46 801	8 551
Sopor	21 225	4 903
ATM, kabel-tv	29 304	31 174
Fastighetsskötsel och förvaltning	89 305	
Ekonomisk förvaltning	29 981	20 000
Fastighetsskatt	48 020	53 650
Försäkring	36 118	14 358
Övriga fastighetskostnader	43 894	26 084
<b>Summa</b>	<b>647 802</b>	<b>217 846</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Byggnader och mark	19 764	6 100
Inventarier, verktyg och installationer	436	0
<b>Summa</b>	<b>20 200</b>	<b>6 100</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Ränteintäkter, övriga	9 386	45 294
Erhållna räntebidrag	165 414	11 946
<b>Summa</b>	<b>174 800</b>	<b>57 240</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Räntekostnader, övriga	1 060 421	419 451
<b>Summa</b>	<b>1 060 421</b>	<b>419 451</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 826 181	36 979 068
-Nyanskaffningar		24 847 113
	61 826 181	61 826 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 100	
-Årets avskrivning enligt plan	-19 764	-6 100
	-25 864	-6 100
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 800 317</b>	<b>61 820 081</b>
Taxeringsvärde byggnader:	21 126 000	3 834 000
Taxeringsvärde mark:	4 020 000	1 531 000
	25 146 000	5 365 000

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	0	
-Nyanskaffningar	8 719	0
	8 719	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	0	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-436	0
	-436	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 283</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Räntor, räntebidrag	132 037	11 946
Elavgifter	16 150	
Ej förbrukad el	5 977	
	154 164	11 946

## Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	35 850 000		18 383
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Reservering enligt stadgarna		18 383	-18 383
Årets resultat			262 769
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>18 383</b>	<b>262 769</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18 300	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	25 113 400	10 000 000
	<b>25 131 700</b>	<b>10 000 000</b>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	26 150 000	26 150 000
	<b>26 150 000</b>	<b>26 150 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	128 340	105 249
Räntor på lån	40 569	
Övrigt	20 000	56 717
	<b>188 909</b>	<b>161 966</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2008-

Bo Wallander  
Styrelseordförande

Hans Hertzböle

Helena Jensen

Lars Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Klas Westling  
Godkänd revisor