

Årsredovisning för
BRF Jernlodet 14
769611-7535

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2021.

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 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 2021 haft följande sammansättning:

Anders Fogdahl	ordförande
Karin Ekenbäck	sekreterare
Bengt Hallbäck	ledamot
Tommy Johansson	ledamot
Heimo Jensen	ledamot
Kent Odell	suppleant
Karl-Axel Karpelin	suppleant

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

Revisor

Alexandra Lindqvist

Suppl: Karin Hammarberg, Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Valberedning

Bengt Eller, sammankallande.

Åsa Hallbäck

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

Även detta år kunde ordinarie föreningsstämma ej hållas på sedvanligt sätt pga corona-pandemin utan vi valde åter att ha en föreningsstämma per capsulam. Detta under juni 2021. Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året samt hållit fyra protokollförda sammanträden. Styrelsen har hanterat tre bostadsrätts-överlåtelse (läg.nr 14, 15 och 17) detta år. Styrelsen har skapat ett framtidskonto med låg risk för kommande mer omfattande renoveringar/reparationer.

Fastighetsskötseln har utförts av medlemmar i styrelsen och vid behov externa resurser. Det har under året satts upp nya takstegar för säkrare takarbeten. Det har installerats ett uppgraderat låssystem. Ny ytterbelysning har monterats. En gårds-kommitté har med små medel skött vår innergård. Den traditionsenliga gårdsfesten i augusti för medlemmar och hyresgäster måste åter 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	4 687 500	1,10%	2024-10-16
Nordea	7 175 000	1,05%	2023-10-18
Nordea	10 110 840	1,28%	2025-05-21

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 796 182	1 747 939	1 767 189	1 904 396
Resultat efter finansiella poster	228 321	314 291	66 339	137 791
Soliditet, %	63	63	62	62
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	1 065 905	1 226 436
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		112 500	-112 500
Årets resultat			228 321
Vid årets slut	35 850 000	1 178 405	1 342 257

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 342 257 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 113 936
årets resultat	228 321
Totalt	1 342 257
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	112 500
balanseras i ny räkning	1 229 757
Summa	1 342 257

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 796 182	1 747 939
Övriga rörelseintäkter	3	51 272	25 396
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 847 454	1 773 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 032 217	-847 294
Övriga externa kostnader	5	-76 346	-72 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-241 245	-241 245
Summa rörelsekostnader		-1 349 808	-1 160 968
Rörelseresultat		497 646	612 367
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-269 325	-298 076
Summa finansiella poster		-269 325	-298 076
Resultat efter finansiella poster		228 321	314 291
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		228 321	314 291
Skatter			
Årets resultat		228 321	314 291

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	59 734 742	59 974 742
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 066	3 311
Summa materiella anläggningstillgångar		59 736 808	59 978 053
Summa anläggningstillgångar		59 736 808	59 978 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	413
Övriga fordringar		1 294	1 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 629	34 040
Summa kortfristiga fordringar		35 923	35 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 725	951 293
Summa kassa och bank		1 160 725	951 293
Summa omsättningstillgångar		1 196 648	986 822
SUMMA TILLGÅNGAR		60 933 456	60 964 875

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		1 178 405	1 065 905
Summa bundet eget kapital		37 028 405	36 915 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 113 936	912 145
Årets resultat		228 321	314 291
Summa fritt eget kapital		1 342 257	1 226 436
Summa eget kapital		38 370 662	38 142 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 672 140	17 285 840
Summa långfristiga skulder		21 672 140	17 285 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	301 200	4 988 700
Leverantörsskulder		74 966	51 072
Skatteskulder		203 192	201 634
Övriga skulder		37 768	33 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	273 528	261 781
Summa kortfristiga skulder		890 654	5 536 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 933 456	60 964 875

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 110 935	1 109 700
Hysesintäkter	574 992	526 557
Fastighetsskatt	46 596	46 596
P-plats med moms	24 000	24 000
Pantsättnings-/överlåtelseavgift	6 178	2 644
Debitering el	42 687	48 061
Avgår: moms på eldebitering	-9 203	-9 612
Övrigt	-3	-7
Summa	1 796 182	1 747 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Försäkringsersättning	51 272	
Statliga bidrag		25 396
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	-	
Summa	51 272	25 396

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	124 863	118 635
Avgår: moms på eldebitering	-9 203	-9 612
Fjärrvärme	218 788	199 978
Vatten	105 162	99 118
Städning	41 052	40 027
Renhållning	22 795	31 247
Snöröjning	-	-
Kabel-TV	45 584	45 584
Reparation och underhåll	247 444	75 414
Ventilation	17 659	20 755
Hissar	47 081	58 447
Fastighetsskatt/-avgift	101 881	101 311
Försäkring	69 111	66 390
Summa	1 032 217	847 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Revisionsarvode		5 510
Revisionsarvode 2020	11 756	10 000
Ekonomisk förvaltning	42 062	38 954
Trivselsemedel	8 557	6 627
Övriga externa kostnader	13 971	11 338
	76 346	72 429

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	240 000	240 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 245	1 245
Summa	241 245	241 245

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	269 325	298 076
Summa	269 325	298 076

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 140 735	-1 900 735
-Årets avskrivning enligt plan	-240 000	-240 000
	-2 380 735	-2 140 735
Redovisat värde vid årets slut	59 734 742	59 974 742

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 866	-16 621
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 245	-1 245
Vid årets slut	-19 111	-17 866
Redovisat värde vid årets slut	2 066	3 311

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 233	22 644
Förutbetald Kabel TV	11 396	11 396
	34 629	34 040

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	301 200
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	21 672 140
	21 973 340

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	26 500 000	26 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	40 273	42 100
Förutbetalda avgifter	175 782	164 243
Upplupna kostnader el	13 701	14 689
Upplupna kostnader fjärrvärme	30 209	21 467
Övriga upplupna kostnader	13 563	19 282
	273 528	261 781

Underskrifter

Norrtälje 2022-

Anders Fogdahl
Styrelseordförande

Karin Ekenbäck

Bengt Hallbäck

Heimo Jensen

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor