

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14

769611-7535

Räkenskapsåret  
**2008-01-01 - 2008-12-31**

<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	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14, 769611-7535, får härmed avge årsredovisning för 2008, bostadsrättsföreningens tredje räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14 i Norrtälje.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Bo Wallander, ordförande

Lars Svensson

Helena Jensen

Hans Hertzböle

Suppleant

Stefan Bungerfeldt

#### Revisorer

Nils-Erik Johnsson, KPMG

Ulla Britt Persdotter, suppleant

#### Valberedningen

Kristina Hertzböle (sammankallande)

Åsa Nilsson

#### Gårdskommitté

Lenna Gunnarsdotter (sammankallande)

Kristina Hertzböle

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 mars 2008.

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

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Styrelsen har under året beviljat 2 lägenhetsöverlåtelseer.

### 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,

### Information om verksamheten

Fastighetsskötseln har skötts av Heimo Jensen och Göran Holmgren, som ska ha en eloge för det frivilliga arbete de utfört utan kostnad för föreningen.

Gårdskommittén har på ett berömvärdt sätt med små medel gjort gården betydligt trevligare. Kommittén anordnade även en välbesökt och mycket uppskattad sommarfest för medlemmarna.

Styrelsen har under året inte tagit ut något arvode. Budgeterade arvodesmedel har gått till gårdsfest och andra gemensamma kostnader.

Styrelsens tid har till stor del gått ut på att få NCC att uppfylla sina åtaganden. Vi har på ett oförskämt sätt blivit nonchalerade och arbeten har skjutits framåt i tiden på ett oacceptabelt sätt. Allt detta har gjort att styrelsen har blivit allt mer misstänksam om att allt inte står rätt till med bygget. Energideklarationen, som Boverket kräver har påbörjats och vissa indikationer visar på att vi har för höga uppvärmningskostnader. Detta har i sin tur lett till att styrelsen har beslutat att låta utföra en fullständig termofotografering av fastigheten.

Mycket arbete har lagts ner på att tillsammans med grannfastigheten Jernlodet få ordning på Smala Gränd men kommunens kvarnar mal långsamt och mycket arbete återstår.

Styrelsen har beslutat att genomföra en radonmätning som skall ingå som en del i energideklarationen.

Styrelsen har även tagit fram förslag till nya stadgar för föreningen som skall behandlas på årsmötet.

Styrelsen har ägnat en hel del tid på att diskutera föreningens framtida ekonomi. Enligt den befintliga ekonomiska planen amorteras väldigt lite på våra lån. Tanken att betala en del av lånen snabbare ledde till beslutet att kalla till ett extra medlemsmöte den 16 februari 2009 för att informera medlemmarna. Därför har paragraf 7 i de nya stadgarna utformats så att om dessa godkänns av årsmötet och Boverket har vi möjlighet att vara flexibla i frågan.

Vår avgift på idag 620 kr/m<sup>2</sup>/år står sig väl vid jämförelse med motsvarande föreningar och kan inte betraktas som speciellt hög, men vi vill gärna gardera oss för framtida kostnadsökningar.

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska förvaltning har som tidigare år skötts på ett föredömligt sätt av Eleonor Brunnberg.

Avgiften per kvadratmeter/år: 620 kr.

Amortering av lån under året: 19 764 kr.

### Föreningens lån:

Kreditinstitut	Ränta	Förfallodag	Kreditbelopp
Roslagens Sparbank	4,36%	2011-10-25	5 000 000
" "	4,05 %	2009-06-15	10 000 000
" "	5,90%	Rörlig 90 dagar	10 111 936
" "	Rörligt**	Checkkredit	1 000 000
<b>Totalt:</b>			<b>26 111 936</b>

\*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.

## Budget 2009

INTÄKTER	
Lägenheter avgift	1 047 620
Lokaler m moms	718 627
Övriga	142 787
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 909 034</b>

KOSTNADER	
Rörelsens drift	-423 638
Fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer, underhåll, förbruk- ningsmaterial	- 167 800
Fastighetsskatt (lokaler)	- 48 020
Försäkringspremie fastighet	- 27 040
Jourkostnader	- 15 000
Trivsemedel	- 20 000
Revisionsarvode	- 10 000
Ekonomisk förvaltning	- 31 200
Avskrivningar	- 21 345
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-764 043</b>

## Finansiella poster och bokslutsdispositioner

Räntebidrag	64 961
Räntekostnader	-1 167 515
Avsättning till yttre fond	- 55 150

**Resultat finansiella poster och bok-  
slutsdispositioner** -1 157 706

**Resultat** -12 715

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	207 619
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-55 150
årets resultat	119 892
Totalt	<u>272 361</u>
balanseras i ny räkning	<u>272 361</u>
<b>Summa</b>	<b>272 361</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>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 872 058	1 815 592
Övriga rörelseintäkter		0	800
		<u>1 872 058</u>	<u>1 816 392</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2,4	-653 508	-647 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-20 636	-20 200
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 197 914</u>	<u>1 148 390</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	95	174 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 078 117	-1 060 421
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>119 892</u>	<u>262 769</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>119 892</u>	<u>262 769</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>119 892</u>	<u>262 769</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	61 780 553	61 800 317
Inventarier och installationer	9	7 411	8 283
		<u>61 787 964</u>	<u>61 808 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>61 787 964</u>	<u>61 808 600</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		18 196	0
Övriga fordringar		51 473	107 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 297	154 164
		<u>90 966</u>	<u>261 492</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		26 708	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>117 674</u>	<u>266 492</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>61 905 638</u>	<u>62 075 092</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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		73 533	18 383
		<u>35 923 533</u>	<u>35 868 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		207 619	0
Årets resultat		119 892	262 769
		<u>327 511</u>	<u>262 769</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 251 044</u>	<u>36 131 152</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Checkräkningskredit		0	229 912
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 111 936	25 131 700
Övriga långfristiga skulder		0	250 000
		<u>25 111 936</u>	<u>25 611 612</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		16 139	41 749
Skatteskulder		96 978	101 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	429 541	188 909
		<u>542 658</u>	<u>332 328</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 905 638</u>	<u>62 075 092</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</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

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 047 180	979 620
Hysesintäkter	712 703	692 190
Fastighetsskatt	48 206	49 916
EI	63 969	93 866
<b>Summa</b>	<b>1 872 058</b>	<b>1 815 592</b>

### Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
<i>KPMG, Norrtälje</i>		
Revisionsarvode	3 570	4 410
Övriga uppdrag	0	7 672
<b>Summa</b>	<b>3 570</b>	<b>12 082</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

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fjärrvärme	143 048	171 273
El	131 314	131 881
Vatten	46 886	46 801
Sopor	22 489	21 225
ATM, kabel-tv	24 420	29 304
Fastighetsskötsel och förvaltning	61 231	89 305
Ekonomisk förvaltning	31 379	29 981
Fastighetsskatt	48 020	48 020
Försäkring	25 745	36 118
*NCC	50 000	0
Övriga fastighetskostnader	68 976	43 894
<b>Summa</b>	<b>653 508</b>	<b>647 802</b>

\*Upplupen kostnad för moms på faktura från NCC i bokslutet 2007 tas upp som kostnad 2008.

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Byggnader och mark	19 764	19 764
Inventarier, verktyg och installationer	872	436
<b>Summa</b>	<b>20 636</b>	<b>20 200</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Ränteintäkter, övriga	95	9 386
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>9 386</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Räntekostnader, övriga	1 169 313	1 060 421
Räntebidrag	-91 196	-165 414
<b>Summa</b>	<b>1 078 117</b>	<b>895 007</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 826 181	61 826 181
	61 826 181	61 826 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 864	-6 100
-Årets avskrivning enligt plan	-19 764	-19 764
	-45 628	-25 864
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 780 553</b>	<b>61 800 317</b>

Taxeringsvärde byggnader:	21 126 000	21 126 000
Taxeringsvärde mark:	4 020 000	4 020 000
	<u>25 146 000</u>	<u>25 146 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 719	0
-Nyanskaffningar	0	8 719
-Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<u>8 719</u>	<u>8 719</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-436	0
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-872	-436
	<u>-1 308</u>	<u>-436</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 411</b>	<b>8 283</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Räntor, räntebidrag	7 831	132 037
Försäkringar	8 582	16 150
TV-avgift ATM	4 884	5 977
	<u>21 297</u>	<u>154 164</u>

**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		207 619
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Reservering enligt stadgarna		55 150	-55 150
Årets resultat			119 892
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 850 000</b>	<b>55 150</b>	<b>272 361</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga**

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	21 345	19 764
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	25 090 591	25 111 936
	<u>25 111 936</u>	<u>25 131 700</u>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	26 150 000	26 150 000
	<u>26 150 000</u>	<u>26 150 000</u>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	312 503	128 340
Räntor på lån	51 374	40 569
Fjärrvärme	35 949	0
El, hyresgäster	13 673	0
El	16 042	20 000
	<b>429 541</b>	<b>188 909</b>

### Underskrifter

Norrtälje den 2009-04-16

Bo Wallander  
Styrelseordförande

Hans Hertzböle

Helena Jensen

Lars Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nils-Erik Johnsson  
Auktoriserad revisor