

Årsredovisning för
BRF Jernlodet 14
769611-7535

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 uppdaterats 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 24 343 000 kr och mark 9 041 000 kr .

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvalta fastigheten, fastställa årsavgifter samt verka för en god ekonomi.

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2018-04-26 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har ansvarsförsäkring, vilken ingår i fastighetens försäkring.

Revisor och revisorssuppleant

Tommy Ekman resp Karin Hammarberg

Valberedning

Åsa Hallbäck sammankallande

Helena Jensen

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 räkenskapsåret.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdes-försäkrad via Moderna Försäkringar. 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 hölls 2018-04-26. Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter under året och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har hanterat två lägenhetsöverlåtelser 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 del problem med våra hissar och nu är dörr-rullar utbytta och hissarna tycks fungera normalt igen. En entrédörr till en av våra hyresgäster fick omfattande skador när en bil rammade den. Styrelsen har varit kontaktpersoner mot försäkringsbolag och byggfirmor men kostnaden har tagits av det bolag där bilföraren har sin trafikförsäkring.

En av hyresgästerna har lämnat sin lokal på Stora Brogatan vid årsskiftet, men haft andra-hands-uthyrning under hösten. Långdragna förhandlingar har genomförts mellan styrelsen och dessa andra-hands-hyresgäster men de resulterade inte i någon överenskommelse.

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	4 837 500	1.35% räntesats	omsätts år	2021
Nordea	7 625 000	1.70%	"-	2019
Nordea	10 414 000	1.88%	"-	2020

Medlemsavgift/kvm	år 2018	år 2017	år 2016	år 2015
	657 kr	657 kr	657 kr	644 kr

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 904 396	1 892 604	1 890 998	1 798 265
Resultat efter finansiella poster	137 791	185 289	7 115	74 451
Soliditet, %	62	61	61	61

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	35 850 000	855 905	918 014
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000
Årets resultat			137 791
Vid årets slut	35 850 000	925 905	985 805

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 985 805 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	848 014
årets resultat	137 791
Totalt	985 805
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	915 805
Summa	985 805

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 904 396	1 892 604
Övriga rörelseintäkter	3	2 644	1 544
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 907 040</u>	<u>1 894 148</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 137 025	-1 071 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-238 245	-238 245
Summa rörelsekostnader		<u>-1 375 270</u>	<u>-1 309 656</u>
Rörelseresultat		<u>531 770</u>	<u>584 492</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-393 979	-399 204
Summa finansiella poster		<u>-393 979</u>	<u>-399 203</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>137 791</u>	<u>185 289</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>137 791</u>	<u>185 289</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>137 791</u>	<u>185 289</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	60 451 742	60 688 742
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 801	7 046
Summa materiella anläggningstillgångar		60 457 543	60 695 788
Summa anläggningstillgångar		60 457 543	60 695 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	-
Övriga fordringar		52	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 881	28 666
Summa kortfristiga fordringar		38 333	28 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675 156	662 489
Summa kassa och bank		675 156	662 489
Summa omsättningstillgångar		713 489	691 155
SUMMA TILLGÅNGAR		61 171 032	61 386 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		925 905	855 905
Summa bundet eget kapital		36 775 905	36 705 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		848 014	732 725
Årets resultat		137 791	185 289
Summa fritt eget kapital		985 805	918 014
Summa eget kapital		37 761 710	37 623 919
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 575 594	22 876 502
Summa långfristiga skulder		22 575 594	22 876 502
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	300 908	300 908
Leverantörsskulder		58 727	70 562
Skatteskulder		173 747	160 390
Övriga skulder		43 853	33 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	256 493	321 623
Summa kortfristiga skulder		833 728	886 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 171 032	61 386 943

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.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 109 701	1 109 700
Hysesintäkter	695 519	677 200
Fastighetsskatt	44 523	46 676
Debitering el	54 653	59 028
Summa	1 904 396	1 892 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	2 200	1 100
Pantsättningsavgifter	444	444
Summa	2 644	1 544

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fjärrvärme	216 346	206 480
El	118 076	107 202
Vatten	90 151	95 451
Sopor	31 504	30 331
ATM, Kabel TV	45 568	45 568
Ekonomisk förvaltning	39 416	38 632
Fastighetsskatt	87 083	86 664
Försäkring	55 291	51 104
Reparation och underhåll	318 739	302 920
Städning	39 000	39 931
Ventilation	41 213	21 782
Övriga fastighetskostnader	54 638	45 346
	1 137 025	1 071 411

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	237 000	237 000
Inventarier, verktyg och installationer	1 245	1 245
Summa	238 245	238 245

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	1
Summa	-	1

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader lån	393 979	399 204
Summa	393 979	399 204

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 426 735	-1 189 735
-Årets avskrivning enligt plan	-237 000	-237 000
	-1 663 735	-1 426 735
Redovisat värde vid årets slut	60 451 742	60 688 742

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 177	21 177
Vid årets slut	21 177	21 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 131	-12 886
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 245	-1 245
Vid årets slut	-15 376	-14 131
Redovisat värde vid årets slut	5 801	7 046

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 008	17 274
Förutbetald Kabel TV	11 392	11 392
Övriga förutbetalda kostnader	7 481	-
	37 881	28 666

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
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	21 371 962
	22 876 502

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	26 500 000	26 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	54 581	56 419
Förutbetalda avgifter	153 406	238 553
Upplupna kostnader vatten	-	-
Upplupna kostnader el	13 453	3 725
Upplupna kostnader fjärrvärme	24 175	22 926
Övriga upplupna kostnader	10 878	-
	256 493	321 623

Underskrifter

Norrtälje 2019-

Anders Fogdahl
Styrelseordförande

Karin Ekenbäck

Bengt Hallbäck

Hans Hertzböle

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Tommy Ekman
Extern revisör