

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14

769611-7535

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|---|-------------|
| 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 2009, bostadsrättsföreningens fjärde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14 i Norrtälje.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Bo Wallander, ordförande

Tommy Nilsson

Helena Jensen

Hans Hertzböle

Suppleant

Stefan Bungerfeldt

Revisorer

Nils-Erik Johnsson, KPMG

Ulla Britt Persdotter, suppleant

Valberedningen

Kristina Hertzböle (sammankallande)

Åsa Hallbäck

Gårdskommittén

Lena Gunnarsdotter (sammankallande)

Kristina Hertzböle

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2009.

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

Styrelsen har under året beviljat tre lägenhetsöverlåtelser och en affärsöverlåtelse.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av en byggnad med 19 lägenheter med en sammanlagd yta av 1 689 m².

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Dessutom innehåller fastigheten fem affärslokaler med en sammanlagd yta av 520 m².

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt fram till år 2011.

Fastighetsbeteckning : Jernlodet 14, Norrtälje kommun

Lagfart erhållen den 14:e april 2005,

Information om verksamheten

Under året har styrelsen låtit genomföra en radonmätning av fastigheten, som visade ett årsmedelvärde på mindre än 30 Bq/m³, vilket ligger betydligt under det av Boverket fastställda gränsvärdet på 200 Bq/m³. Som information kan nämnas att det genomsnittliga årsmedelvärdet i svenska bostäder enligt Strålsäkerhetsmyndigheten ca 100 Bq/m³.

Likaså har styrelsen under året låtit Anticimex göra en energideklaration, som varje fastighetsägare enligt lag är skyldig att göra. Glädjande nog ligger vi på en förbrukning på 99 kWh/m²/år, vilket är under genomsnittet för nya hus som ligger på 108 kWh/m²/år. Resultatet finns uppsatt i varje trappuppgång.

Styrelsen har under året lagt ner mycket tid på att försöka lokalisera så kallade "dolda fel". Vid den termofotografering som utförts påvisades ett stort antal fel och brister vad gäller isoleringen. NCC lovade att åtgärda bristerna och de har även stått för kostnaderna för termofotograferingen. Arbetet med att rätta till påtalade fel och brister pågick från april och långt in på sommaren. Eftersom man under hösten inte kunde kontrollera resultatet av åtgärderna beslöt styrelsen att en ny termofotografering skulle påbörjas under vintern.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med en långsiktig underhållsplan, som kommer att presenteras i samband med årsstämman i april 2010.

Gårdskommitten har med små medel gjort gården betydligt trevligare. Kommittén anordnade även en sommarfest för andra året i rad för medlemmarna, som uppskattades mycket.

Jernlodet 14 har nu även en egen hemsida www.scb.se/jernlodet14, som Stefan Bungerfeldt administrerar.

De nya stadgarna, som enhälligt godkändes på den extra stämman som hölls den 15 juni, skall nu slutgiltigt godkännas på årsstämman för 2009.

Styrelsen har under året inte tagit ut något arvode. Vid årsmötet 2009 fastställdes i budgeten istället trivselmedel på 20 000 kr, varav 15 793 kr använts till gårdsfest och andra gemensamma kostnader.

Fastighetsskötseln har skötts av Heimo Jensen på frivillig väg utan ersättning. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Eleonor Brunnberg på ett mycket föredömligt sätt.

Ekonomi

Avgiften per kvadratmeter/år: 620 kr.
Amortering av lån under året: 321 345 kr.

Föreningens lån/checkkredit:

| Kreditinstitut | Ränta | Förfallodag | Kreditbelopp |
|--------------------|----------|------------------|-------------------|
| <i>Lån</i> | | | |
| Roslagens Sparbank | 4,36% | 2011-10-25 | 5 000 000 |
| " " | 1,72 % | Rörligt 90 dagar | 9 700 000 |
| " " | 0,805 % | Rörligt 90 dagar | 10 090 591 |
| Totalt: | | | 24 790 591 |
| <i>Checkkredit</i> | | | |
| Roslagens Sparbank | Rörligt* | | 1 000 000 |

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

Listan på föreningens lån visar vilken god timing vi har haft på våra lån i och med att föreningens andra 10 miljonerslån under året förföll och kunde ändras till rörlig ränta. Detta är förklaringen till det goda resultatet för år 2009, istället för ett litet underskott som budgeterats.

Styrelsen beslöt att, utöver amortering enligt den ekonomiska planen, amortera ytterligare 300 000 kr.

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 2010

| | |
|-----------------------|------------------|
| INTÄKTER | |
| Lägenheter avgift | 1 047 180 |
| Lokaler m moms | 725 424 |
| Övriga | 131 020 |
| Summa intäkter | 1 903 624 |

| | |
|---|------------------|
| KOSTNADER | |
| Rörelsens drift | -418 619 |
| Fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer, underhåll, förbruk- ningsmaterial | - 168 116 |
| Fastighetsskatt (lokaler) | - 48 020 |
| Försäkringspremie fastighet | - 28 338 |
| Jourkostnader | - 15 000 |
| Trivselmedel | - 20 000 |
| Revisionsarvode | - 7 000 |
| Ekonomisk förvaltning | - 31 918 |
| Avskrivningar | - 50 000 |
| Termofotografering | - 25 000 |
| Resultat efter avskrivningar | - 812 011 |

| | |
|--|------------------|
| Finansiella poster och bokslutsdispositioner | |
| Räntebidrag | 45 473 |
| Räntekostnader | - 822 765 |
| Avsättning till yttre fond | - 55 150 |
| Resultat finansiella poster och bok- slutsdispositioner | - 832 442 |

| | |
|-----------------|----------------|
| Resultat | 259 171 |
|-----------------|----------------|

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 272 361 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | -55 150 |
| årets resultat | 574 023 |
| Totalt | <u>791 234</u> |
| balanseras i ny räkning | <u>791 234</u> |
| Summa | 791 234 |

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>2009-01-01- 2009-12-31</i> | <i>2008-01-01- 2008-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 995 795 | 1 872 058 |
| | | <u>1 995 795</u> | <u>1 872 058</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2,3 | -799 221 | -653 508 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -22 217 | -20 636 |
| Rörelseresultat | | <u>1 174 357</u> | <u>1 197 914</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 57 | 95 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -600 391 | -1 078 117 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>574 023</u> | <u>119 892</u> |
| Resultat före skatt | | <u>574 023</u> | <u>119 892</u> |
| Årets resultat | | <u>574 023</u> | <u>119 892</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2009-12-31</i> | <i>2008-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 61 759 208 | 61 780 553 |
| Inventarier och installationer | 8 | 6 539 | 7 411 |
| | | <u>61 765 747</u> | <u>61 787 964</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>61 765 747</u> | <u>61 787 964</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 538 | 18 196 |
| Övriga fordringar | | 49 601 | 51 473 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 22 443 | 21 297 |
| | | <u>82 582</u> | <u>90 966</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 105 933 | 26 708 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>188 515</u> | <u>117 674</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>61 954 262</u> | <u>61 905 638</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 35 850 000 | 35 850 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 128 683 | 73 533 |
| | | 35 978 683 | 35 923 533 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Vinst eller förlust föregående år | | 272 361 | 207 619 |
| Årets resultat | | 574 023 | 119 892 |
| | | 846 384 | 327 511 |
| Summa eget kapital | | 36 825 067 | 36 251 044 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 24 790 591 | 25 111 936 |
| | | 24 790 591 | 25 111 936 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 16 711 | 16 139 |
| Skatteskulder | | 96 040 | 96 978 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 225 853 | 429 541 |
| | | 338 604 | 542 658 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 954 262 | 61 905 638 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar till kreditinstitut | 26 150 000 | 26 150 000 |
| Summa | 26 150 000 | 26 150 000 |
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>inga</i> | <i>inga</i> |

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.

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.

Personalkostnader och arvoden

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

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag</i> | | |
| Årsavgifter | 1 047 180 | 1 047 180 |
| Hysesintäkter | 743 424 | 712 703 |
| Fastighetsskatt | 48 036 | 48 206 |
| EI | 67 908 | 63 969 |
| Ersättning från NCC, termofotografering | 89 247 | 0 |
| Summa | 1 995 795 | 1 872 058 |

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>KPMG, Norrtälje</i> | | |
| Revisionsarvode | 4 991 | 3 570 |
| Summa | 4 991 | 3 570 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fjärrvärme | 188 130 | 143 048 |
| El | 118 237 | 131 314 |
| Vatten | 42 252 | 46 886 |
| Sopor | 25 830 | 22 489 |
| ATM, kabel-tv | 29 304 | 24 420 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 64 176 | 61 231 |
| Ekonomisk förvaltning | 31 213 | 31 379 |
| Fastighetsskatt | 48 020 | 48 020 |
| Försäkring | 27 252 | 25 745 |
| NCC | 0 | 50 000 |
| Energideklaration | 15 735 | 0 |
| Termofotografering | 105 031 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | 104 041 | 68 976 |
| Summa | 799 221 | 653 508 |

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 21 345 | 19 764 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 872 | 872 |
| Summa | 22 217 | 20 636 |

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 57 | 95 |
| Summa | 57 | 95 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2009-01-01- 2009-12-31 | 2008-01-01- 2008-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 665 180 | 1 169 313 |
| Räntebidrag | -64 789 | -91 196 |
| Summa | 600 391 | 1 078 117 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 61 826 181 | 61 826 181 |
| | <u>61 826 181</u> | <u>61 826 181</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -45 628 | -25 864 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -21 345 | -19 764 |
| | <u>-66 973</u> | <u>-45 628</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 61 759 208 | 61 780 553 |
| 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 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 8 719 | 8 719 |
| -Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 0 | 0 |
| | <u>8 719</u> | <u>8 719</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 308 | -436 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -872 | -872 |
| | <u>-2 180</u> | <u>-1 308</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 539 | 7 411 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Räntor, räntebidrag | 5 594 | 7 831 |
| Försäkringar | 9 336 | 8 582 |
| TV-avgift ATM | 4 884 | 4 884 |
| Fordringar el från lägenhetsinnehavare | 2 629 | 0 |
| | <u>22 443</u> | <u>21 297</u> |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 23 053 | 21 345 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 14 676 947 | 25 090 591 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 10 090 591 | 0 |
| | <u>24 790 591</u> | <u>25 111 936</u> |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 159 890 | 312 503 |
| Räntor på lån | 6 995 | 51 374 |
| Fjärrvärme | 22 900 | 22 439 |
| El, lägenhetsinnehavare | 0 | 13 673 |
| El | 14 014 | 13 510 |
| Övrigt | 22 054 | 16 042 |
| | <u>225 853</u> | <u>429 541</u> |

Not 12 Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början | 35 850 000 | 73 533 | 327 511 |
| Disposition enl årsstämmobeslut: <i>Reservering enligt stadgarna</i> | | 55 150 | -55 150 |
| Årets resultat | | | 574 023 |
| Vid årets slut | 35 850 000 | 128 683 | 846 384 |

Underskrifter

Norrtälje den 2009- -

Bo Wallander
Styrelseordförande

Hans Hertzböle

Helena Jensen

Tommy Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nils-Erik Johnsson
Auktoriserad revisor