

Årsredovisning för  
**BRF Jernlodet 14**

769611-7535

Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernlodet 14, 769611-7535 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14, Norrtälje.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Sven Gunnar Andersson, ordförande

Karin Ekenbäck-Eller, sekreterare

Bengt Hallbäck

Hans Hertzbole

Anders Fogdahl, suppleant

#### Revisor

Tommy Ekman

#### Revisorssuppleant

Karin Hammarberg

#### Valberedning

Åsa Hallbäck (sammankallande)

Heimo Jensen

#### Gårdskommittén

Kristina Hertzbole

Helena Jensen

Ami Fransson

#### Vice värd

Heimo Jensen

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt under året och hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsen har under året beviljat en lägenhetsöverlåtelse och ingen affärsöverlåtelse.

#### 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 fastigheten fem affärslokaler med en sammanlagd yta av 520 m<sup>2</sup>.

Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Fastighetsbeteckning: Jernlodet 14, Norrtälje kommun.

Lagfart erhållen den 14:e april 2005.

#### Information om verksamheten

Fastighetsskötseln har utförts av Heimo Jensen på frivillig väg utan ersättning.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Ekonomiservice i Norrtälje AB.

Gårdskommittén har med små medel kontinuerligt arbetat med att hålla vår innegård på alla sätt trevlig och tillgänglig.

För föreningens medlemmar anordnade gårdskommittén för femte året i rad den numera traditionella sommargårdsfesten.

Höstens städdag genomfördes den 12 oktober med stort deltagande.

Styrelsen har under året inte tagit ut något arvode. De av årsmötet fastställda trivselmedlen har använts till gårdsfest, julmiddag för styrelse och övriga funktionärer samt julblomma till föreningens samtliga lokalhyresgäster.

Styrelsen fick på årsstämman 2013 i uppdrag att se över de bokföringsmässiga avskrivningarna avseende fastigheten och har under året arbetat med frågan. Styrelsen har därefter beslutat att avskrivning ska ske med 0,5 % av byggnadens anskaffningsvärde vilket är högre än den ekonomiska planen. Detta ger den en årlig avskrivning på 239 737:- och de nya principerna tillämpas redan under räkenskapsåret 2013. Styrelsen beslutade på ett av sina möten att höja avgifterna med 2 % from 2014. Information gick ut på sedvanligt sätt via lägenheternas postfack.

Vidare har styrelsen under verksamhetsåret haft många kontakter med lokalhyresgästerna och på alla styrelsemöten är lokalerna en stående punkt på dagordningen. Lokalhyrorna är viktiga för vår bostadsrättsförening och styrelse/förening verkar för trivsel och funktion. Samtliga lokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret.

Det pågår ett försök med enklare värmeanläggning för att minska eller eliminera de istappsproblem som ibland förekommer vid takfoten på C-huset och mot innergården. Efter utvärdering kan lösningen eventuellt tillämpas på någon till placering mot innergården.

Husguiden i en uppdaterad version närmade sig ett färdigställande vid årets slut med plan att distribueras efter årsskiftet.

#### Ekonomi

Avgiften per kvadratmeter: 620 kr (from 2014-01-01 632:-)  
Amortering av lån under året: 300 000:-

#### Föreningens lån

Nordea-39788588425	2,49 %	ff dag 2015-11-11	5 000 000:-
Nordea-39788557023	2,49 %	ff dag 2015-11-11	8 675 000:-
Nordea-39788557015	3,550 %	ff dag 2015-05-20	10 090 591:-

Totalt **23 765 591:-**

Checkkredit: kr 500 000, varav utnyttjad kr 0.

#### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 021 199
årets resultat	4 410
Totalt	<u>1 025 609</u>
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	55 150
balanseras i ny räkning	970 459
Summa	<u>1 025 609</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 911 065	1 886 161
Övriga rörelseintäkter		1 150	3 490
		<u>1 912 215</u>	<u>1 889 651</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2	-865 841	-753 850
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-240 637	-60 516
<b>Rörelseresultat</b>		<u>805 737</u>	<u>1 075 285</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	25	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-801 352	-836 121
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>4 410</u>	<u>239 415</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>4 410</u>	<u>239 415</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>4 410</u>	<u>239 415</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 639 479	61 879 216
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 481	3 923
		<u>61 654 960</u>	<u>61 883 139</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>61 654 960</u>	<u>61 883 139</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 186	-
Övriga fordringar		21 551	34 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 284	17 500
		<u>85 021</u>	<u>51 752</u>
<i>Kassa och bank</i>		37 528	140 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>122 549</u>	<u>192 169</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>61 777 509</u>	<u>62 075 308</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		588 697	294 133
		<u>36 438 697</u>	<u>36 144 133</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		1 021 199	1 076 349
Årets resultat		4 410	239 415
		<u>1 025 609</u>	<u>1 315 764</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 464 306</u>	<u>37 459 897</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 465 591	23 765 591
		<u>23 465 591</u>	<u>23 765 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		70 627	19 467
Skatteskulder		146 479	138 284
Övriga skulder		34 252	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	296 254	392 069
		<u>847 612</u>	<u>849 820</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>61 777 509</u>	<u>62 075 308</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
<b>Summa</b>	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

#### *Anläggningstillgångar*

---

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	0,5 %
-Inventarier, verktyg och installationer	10 %



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per väsentligt intäktslag

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 048 926	1 047 180
Hysesintäkter	720 208	705 744
Fastighetsskatt	68 100	65 814
El	73 831	67 423
<b>Summa</b>	<b>1 911 065</b>	<b>1 886 161</b>

### Not 2 Övriga externa kostnader

#### Specifikation övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fjärrvärme	209 878	199 188
El	123 550	107 011
Vatten	79 172	49 709
Sopor	26 068	25 866
ATM, kabel-tv	29 430	29 387
Fastighetsskötsel och förvaltning	47 975	49 954
Ekonomisk förvaltning	44 590	32 103
Fastighetsskatt	76 975	69 144
Försäkring	39 355	37 427
Övriga fastighetskostnader	<u>188 848</u>	<u>154 061</u>
<b>Summa</b>	<b>865 841</b>	<b>753 850</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	239 737	59 644
Inventarier, verktyg och installationer	900	872
<b>Summa</b>	<b>240 637</b>	<b>60 516</b>

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, övriga	25	251
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>251</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	801 352	836 121
<b>Summa</b>	<b>801 352</b>	<b>836 121</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 115 477	62 115 477
	62 115 477	62 115 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-236 261	-176 617
-Årets avskrivning enligt plan	-239 737	-59 644
	-475 998	-236 261
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 639 479</b>	<b>61 879 216</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	24 343 000	22 200 000
Mark	9 041 000	6 914 000
<b>Totalt</b>	<b>33 384 000</b>	<b>29 114 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 719	8 719
-Nyanskaffningar	12 458	
	21 177	8 719
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 796	-3 924
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-900	-872
	-5 696	-4 796
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 481</b>	<b>3 923</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringar	13 380	12 594
ATM, TV-avgift	4 904	4 906
	<b>18 284</b>	<b>17 500</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	35 850 000	294 133	1 315 763
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning Fond för yttre underhåll		294 564	-294 564
Årets resultat			4 410
	<b>35 850 000</b>	<b>588 697</b>	<b>1 025 609</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 640 451	1 489 543
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	21 825 140	22 276 048
	<b>23 765 591</b>	<b>24 065 591</b>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<b>26 500 000</b>	<b>26 500 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	162 458	189 632
Räntor på lån	92 510	104 542
Fjärrvärme	22 505	24 000
El	12 511	14 232
Övrigt	6 270	59 663
	<b>296 254</b>	<b>392 069</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2014-03-17



Sven Gunnar Andersson  
Styrelseordförande



Karin Ekenbäck-Eller

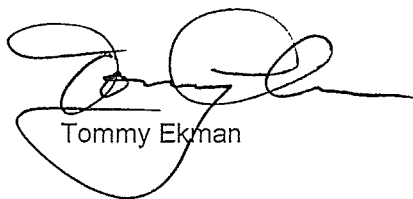


Bengt Hallbäck



Hans Hertzböle

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-18



Tommy Ekman

**BRF Jernlodet 14**

2013-11-23

	<b>BUDGET 2014</b>
3010 Lägenhetsavgifter	1068000
3012 Lokal m moms	715000
3017 P plats med moms	10800
3018 P plats utan moms	3600
3091 Fastighetsskatt	69000
3590 Prel deb EI	70700
3990 Övriga intäkter	2000
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1939100</b>
4110 Fjärrvärme	-211000
4120 EI	-119000
4130 Vatten	-90000
4140 Sopor	-27000
4210 Kabel-TV	-27000
5190 Fastighetsavgift	-15000
5191 Fastighetsskatt	-67000
5192 Försäkringspremier	-42000
5193 Fastighetsskötsel	-52000
5194 Snöröjning	-40000
5195 Reparationer och underhåll	-60000
5196 Hisskostnader	-70000
6110 Kontorsmaterial	-2000
6211 Telefon	-8000
6410 Trivselsemedel	-10000
6421 Revisionsarvode	-5000
6520 Ekonomisk förvaltning	-35000
6570 Bankkostnader	-3000
6990 Övriga kostnader	-20000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-903000</b>
<b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNING</b>	<b>1036100</b>
7821 Avskrivning byggnad	-237000
7832 Avskrivning inventarier	-900
8400 Räntekostnader	-708000
8415 Räntor checkkrediten	-8500
8890 Avsättning yttre fond	-55000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>26700</b>

Räknat på en höjning av årsavgifterna med 2 % per 2014-01-01.  
Avskrivningar fastighet sker med 0,5 % på byggnadsvärdet.

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

**BRF Jernlodet 14 769611-7535**

*Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Jernlodet 14 för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.*

*Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.*

*En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.*


*Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:*

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer*
- Styrelsens förvaltningsberättelse*
- Balans- och resultatrapport*
- Styrelseprotokoll*

*På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:*

*att balans- som resultaträkningen fastställs  
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt  
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

Norrtälje 2014-03-18



Tommy Ekman