

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14**  
769611-7535  
Räkenskapsåret  
**2011-01-01 - 2011-12-31**

<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	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jernlodet 14, 769611-7535, får härmed avge årsredovisning för 2011.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jernlodet 14 i Norrtälje.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Tommy Nilsson, ordförande

Sven Gunnar Andersson, sekreterare

Stefan Bungerfeldt

Bengt Eller

Kaj-Erik Gustafsson

Suppleant

Peter Gerdman

#### Revisorer

KPMG

Ulla Britt Persdotter, suppleant

#### Valberedningen

Kristina Hertzböle (sammankallande)

Åsa Hallbäck

#### Gårdskommittén

Kristina Hertzböle

Helena Jensen

#### Vice värd

Heimo Jensen

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2011.

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

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsen har under året beviljat två lägenhetsöverlåtelser och en 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

Under året har affärshyresgästen på Stora Brogatan 6, H.O. Herrkläder AB, gått i konkurs vilket gjorde att hyresintäkt uteblev för 11 månader. Kronofogde samt konkursförvaltare var inblandade, men vi bedömer att vi inte kommer att få någon utdelning i konkursen. Därför belastar konkursen resultatet för 2011. Från november 2011 är lokalen på Stora Brogatan 6 uthyrd till Woods Wardrobe. Även detta en klädfirma.

På grund av risken för vattenskada via taket på Smala Gränd (hus A) beställde styrelsen en reparation/omläggning av takdelen. Efter samråd med jurister bedöms möjligheterna att få ekonomisk kompensation från NCC / Centrumfastigheter som obefintliga (om arbetet utförts från början hade det påverkat vårt inköpspris i motsvarande grad).

Samtliga blandare har bytts ut av Bror Nilsson Rör AB, utan kostnad för föreningen.

Nytt avtal för TV är tecknat för 3 år. Särskild detaljerad information har utgått till medlemmarna.

Styrelsen har utarbetat rutiner som ska införas successivt. Informationsbrev ska utgå till alla medlemmar och hyresgäster. Dessa gäller för: innegårdsparkeringen, skyltar på föreningens fastighet, betalrutiner för månadsavgifter och hyror, avgift för överlåtelse samt pantsättning av lägenhet.

Vår nuvarande kraft som skött den dagliga ekonomin, Eleonor Brunnberg, har av sagt sig uppdraget för annan syssla. Föreningen har från 1 jan 2012 lämnat uppdraget till Ekonomiservice i Norrtälje AB. Handläggare är Monika Karlsson Fritsche. Informationsbrev har utgått.

Styrelsen har inrett lokalen bakom cyckelförådet till styrelserum. Samtliga i styrelsen har nycklar dit.

Även detta år hölls en sommarfest för medlemmarna i augusti månad.

Tre nyhetsbrev om vad som skett under 2011 har skickats ut till medlemmarna. Även en del faktainformation har skickats ut om reparationsarbeten på fastigheten.

Styrelsen har skickat in två remissyttranden om den nya föreslagna detaljplanen. För Jernlodet 16 (gamla postfastighetens parkering) samt Jernlodet 13 (gatan Smala gränd), som avses bilda en samfällighet. Idag äger kommunen gatan.

Jernlodet 14 har en egen hemsida [www.scb.se/jernlodet14](http://www.scb.se/jernlodet14) <http:

## Ekonomi

Avgiften per kvadratmeter/år: 620 kr.  
Amortering av lån under året: 75 000 kr.

### Föreningens lån/checkkredit:

Kreditinstitut	Ränta	Förfallodag	Kreditbelopp
<i>Lån</i>			
Nordea - 3978 85 88425	3,266 % rörlig ränta	Villkorsperiod tills vidare	5 000 000
Nordea - 3978 85 57023	3,400%	2013-10-16	9 275 000
Nordea - 3978 85 57015	3,550 %	2015-05-20	10 090 591
<b>Totalt:</b>			<b>24 365 591</b>

Checkkredit: 1 000 000 kr  
Checkkrediten har nyttjats endast under en kort period 2011.

Riksdagen beslutade i december 2006 att avveckla räntebidraget under en period av fem år. År 2011 var således det sista året som räntebidrag utbetalades.

**Budget 2012**

<b>INTÄKTER</b>	
Lägenheter avgift	1 047 180
Lokaler m moms	725 000
Övriga	157 040
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 929 220</b>
<b>KOSTNADER</b>	
Rörelsens drift	-460 000
Fastighetsskötsel, förvaltning, reparationer, underhåll, förbruk- ningsmaterial	- 236 000
Fastighetsförvaltning	- 75 000
Fastighetsskatt (lokaler)	- 69 140
Försäkringspremie fastighet	- 37 000
Jourkostnader	- 15 000
Trivselmedel	- 20 000
Revisionsarvode	- 10 000
Ekonomisk förvaltning	- 35 000
Avskrivningar	- 50 000
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>- 1 007 140</b>
<b>Finansiella poster och bokslutsdispositioner</b>	
Räntekostnader	- 863 000
Avsättning till yttre fond	- 55 150
<b>Resultat finansiella poster och bok- slutsdispositioner</b>	<b>- 918 150</b>
<b>Resultat</b>	<b>3 930</b>

**Dispositioner beträffande vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 129 943
årets resultat	1 556
Totalt	<hr/> 1 131 499
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-55 150
balanseras i ny räkning	<hr/> 1 076 349
<b>Summa</b>	<hr/> <b>1 076 349</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>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Hyror och avgifter		1 859 846	1 905 316
Övriga intäkter		52 477	24 397
		<u>1 912 323</u>	<u>1 929 713</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-989 548	-933 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-60 516	-50 872
<b>Rörelseresultat</b>		<u>862 259</u>	<u>944 985</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	880	649
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-861 583	-551 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 556</u>	<u>393 859</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 556</u>	<u>393 859</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 556</u>	<u>393 859</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	61 938 860	61 709 208
Inventarier och installationer	8	4 795	5 667
		<u>61 943 655</u>	<u>61 714 875</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>61 943 655</u>	<u>61 714 875</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		40 872	8 105
Övriga fordringar		22 903	52 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 107	20 241
		<u>85 882</u>	<u>81 186</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>369 908</u>	<u>385 139</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>455 790</u>	<u>466 325</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>62 399 445</u>	<u>62 181 200</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 850 000	35 850 000
Fond för yttre underhåll		238 983	183 833
		<u>36 088 983</u>	<u>36 033 833</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		1 129 943	791 234
Årets resultat		1 556	393 859
		<u>1 131 499</u>	<u>1 185 093</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 220 482</u>	<u>37 218 926</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 065 591	24 140 591
		<u>24 065 591</u>	<u>24 140 591</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	300 000	300 000
Leverantörsskulder		326 409	79 331
Skatteskulder		138 280	117 160
Övriga skulder		14 810	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	333 873	325 192
		<u>1 113 372</u>	<u>821 683</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 399 445</u>	<u>62 181 200</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar till kreditinstitut	26 150 000	26 150 000
<b>Summa</b>	<u>26 150 000</u>	<u>26 150 000</u>

*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 kortfristig.

### 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 fastigheten under året är upptaget till budgeterat belopp som fastställdes på stämman 2010, 50 000 kr vilket utgör: 0,1 %.

Avskrivningstid för ny omläggning av tak: 30 år  
Avskrivningstid för materiella anläggningstillgångar: 10 år.

### Personalkostnader och arvoden

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

## Noter

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Nettoomsättning per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 047 180	1 047 180
Hysesintäkter	686 857	731 340
Fastighetsskatt	51 370	48 036
EI	74 439	78 760
Ersättning från NCC, termofotografering samt från TFF försäkringsersättning (portskada)	52 477	24 397
<b>Summa</b>	<b>1 912 323</b>	<b>1 929 713</b>



## Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>KPMG, Norrtälje</i>		
Revisionsarvode	6 175	9 808
<b>Summa</b>	<b>6 175</b>	<b>9 808</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fjärrvärme	184 403	206 292
El	120 461	143 194
Vatten	52 405	47 159
Sopor	25 411	26 021
ATM, kabel-tv	29 947	29 304
Fastighetsskötsel och förvaltning	109 308	125 893
Ekonomisk förvaltning	32 992	31 920
Fastighetsskatt	69 140	69 140
Försäkring	35 744	31 273
Befarade kundförluster	146 802	0
Termofotografering	28 021	35 294
Övriga fastighetskostnader	154 914	188 366
<b>Summa</b>	<b>989 548</b>	<b>933 856</b>

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader och mark	59 644	50 000
Inventarier, verktyg och installationer	872	872
<b>Summa</b>	<b>60 516</b>	<b>50 872</b>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ränteintäkter, övriga	880	649
<b>Summa</b>	<b>880</b>	<b>649</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader, övriga	883 732	597 193
Räntebidrag	-22 149	-45 418
<b>Summa</b>	<b>861 583</b>	<b>551 775</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 826 181	61 826 181
-Nyanskaffningar (takomläggning)	289 296	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-116 973	-66 973
-Årets avskrivning enligt plan	-59 644	-50 000
	<u>61 938 860</u>	<u>61 709 208</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 938 860</b>	<b>61 709 208</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark:	6 914 000	6 914 000
	<u>29 114 000</u>	<u>29 114 000</u>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
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	-3 052	-2 180
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-872	-872
	<u>-3 924</u>	<u>-3 052</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 795</b>	<b>5 667</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntor, räntebidrag	2 237	3 916
Försäkringar	12 237	10 968
TV-avgift ATM	4 853	4 884
Fordringar el från lägenhetsinnehavare	2 780	473
	<u>22 107</u>	<u>20 241</u>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2011-12-31	2010-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 550 000	1 225 227
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 515 591	22 915 364
	<u>24 365 591</u>	<u>24 440 591</u>

Checkkredit: 1 000 000 kr

Inget av checkkrediten var nyttjad per den 31 december 2011.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

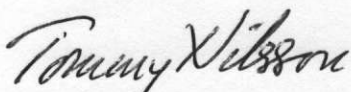
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	200 450	174 785
Räntor på lån	83 372	64 071
Fjärrvärme	19 379	29 055
El	12 922	19 178
Övrigt	17 750	38 103
	<b>333 873</b>	<b>325 192</b>

### 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	183 833	1 185 093
Disposition enl årsstämmobeslut: <i>Reservering enligt stadgarna</i>		55 150	-55 150
Årets resultat			1 556
Vid årets slut	<b>35 850 000</b>	<b>238 983</b>	<b>1 131 499</b>

## Underskrifter

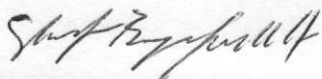
Norrtälje 2012-03-15



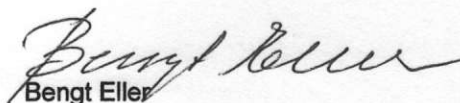
Tommy Nilsson  
Styrelseordförande



Sven-Gunnar Andersson



Stefan Bungerfeldt



Bengt Eller



Kaj-Erik Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2012



Nils-Erik Johnsson  
Auktoriserad revisor