

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

AF, 2018
Årsredovisning

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 Jernlodet 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 upgraderats 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.

AA, KE
Sak & K

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 biföraren 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 inngård. De har också traditionsenligt ordnat gårdsfest i augusti för medlemmar och hyresgäster. En städdag genomfördes i oktober med stort deltagande. Årvede 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

AP KE
12.1 ←

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	35 850 000	855 905	918 014
<i>Disposition enligt årsstammobeslut</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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 985 805 disponeras enligt följande: *Belopp i kr*

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

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

AF, YE
M.K.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 904 396	1 892 604
Övriga rörelseintäkter	3	2 644	1 544
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 907 040	1 894 148
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		-1 375 270	-1 309 656
Rörelseresultat		531 770	584 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-393 979	-399 204
Summa finansiella poster		-393 979	-399 203
Resultat efter finansiella poster		137 791	185 289
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		137 791	185 289
Skatter			
Årets resultat		137 791	185 289

AF KE
1/12/2018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400	-
Övriga fordringar		52	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 881	28 666
Summa kortfristiga fordringar		38 333	28 666
Kassa och bank			
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

AV KE
Mats T. ...

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
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		<u>36 775 905</u>	<u>36 705 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		848 014	732 725
Årets resultat		137 791	185 289
Summa fritt eget kapital		<u>985 805</u>	<u>918 014</u>
Summa eget kapital		<u>37 761 710</u>	<u>37 623 919</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 575 594	22 876 502
Summa långfristiga skulder		<u>22 575 594</u>	<u>22 876 502</u>
<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		<u>833 728</u>	<u>886 522</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 171 032</u>	<u>61 386 943</u>

AF KE
2018-12-31

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Ar</u>
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 balansslutningen.

AF KE
2016-11-30