

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Jernbron  
Org nr: 716401-3539



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## **Bilagor**

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 157% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 353 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8,98 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 6:4 i Uppsala Kommun. Föreningen består av 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1986.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
2	25	22	2	51

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd
3	8

Total tomtarea 2 396 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 574 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 353 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 76 330 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 525 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Ala Frisörsalonger AB	103	2021-09-30
Kungsala AB	150	2022-03-31
Kungsala AB	100	2024-11-30

Hyseskontrakten för samtliga lokaler är utformade så att om de inte sägs upp 9 månader innan avtalstiden löper ut, så förlängs de automatiskt med ytterligare 3 år.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,02 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 139 496 kr och planerat underhåll för 1 456 284 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 812 000 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 860 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stamspolning FSAB	2014	
Byte ventilationsaggregat lokaler	2013-2014	
OVK-besiktning	2014	
Brandskyddskontroll	2015	
Ventilationsanläggning	2015	Renovering och byte av spiskåpor för de som ville på föreningens bekostnad.
Ny cirkulationspump	2015	
Renovering av hissar	2015-2016	
Målning	2016	Balkonger låghusen samt andra yttre ytor
Målning	2016	Fönster, fönsterbleck och balkongdörrar
Automatisk dörröppnare	2016	Järngrinden S:t Olofsgatan
Ny huvudpump	2016	
Hängrännor och stuprör	2016	Takvärmen och värmekablarna, Brister åtgärdade
OVK-besiktning	2017	Brister åtgärdade
Ny värmepump (huvudpump)	2017	
Säkerhetsdörrar och nya lås	2017	
Värmepump hus C, utbytt	2018	
Värmekablar monterade i stuprören	2018	
Systematisk brandskyddsinventering	2018	Påtalade åtgärder genomförda
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	
Målning av yttertak	2019	
Stamspolning	2019	
Våtrumsbesiktning	2019	
<b>Planerat underhåll</b>		
	<b>År</b>	
Trapphusrenovering	2020	
Förnyelse av utemiljö	2020	
Fortsättning målning av yttertak	2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Yvonne Flambe	Ordförande	2020
Benita Falenius	Sekreterare	2020
Yvonne Lindström	Kassör	2020
Mikael Propst	Ledamot	2020
Niklas Ljungberg	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pia Paul	Suppleant	2020
Harry Ollinen	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stefan Larsson	Revisorssuppleant	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tomas Roland	Sammanställande	2020
Therese Westerlund		2020
Gudmund Danielson		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnation skett av nya puben, därav att årets resultat slutade på minus. Här har vi också förklaringen till att underhållskostnaden för 2019 är betydligt högre än 2018.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 849 kr/m<sup>2</sup>/år.

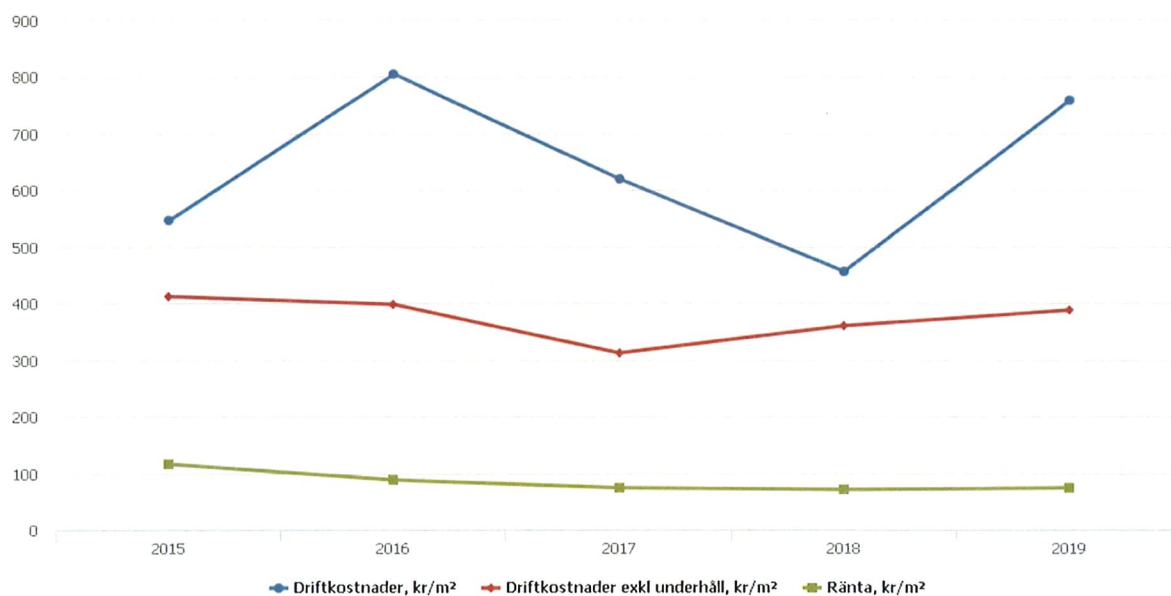
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 609	3 345	3 582	3 578	3 625
Resultat efter finansiella poster	-320	734	384	-305	302
Årets resultat	-320	734	384	-305	302
Soliditet %	17	18	15	14	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	849	776	849	849	849
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	759	456	620	805	547
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	388	360	312	398	412
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	71	74	88	116
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	31	0	247	329	288
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 874	5 001	5 129	5 256	5 374



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	1 230 901	0	2 596 511	734 379
Disposition enl. årsstämmobeslut			734 379	-734 379
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-378 738	378 738	
Årets resultat				-319 821
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 230 901</b>	<b>121 262</b>	<b>3 209 628</b>	<b>-319 821</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 209 628
Årets resultat	-319 821
<b>Summa</b>	<b>2 889 807</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	981 652
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>3 011 069</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 608 604	3 345 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 300	192 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 787 904</b>	<b>3 537 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 979 153	-1 791 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 641	-295 753
Personalkostnader	Not 6	-183 746	-142 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 816 067</b>	<b>-2 523 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-28 163</b>	<b>1 013 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	522	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-292 180	-279 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 658</b>	<b>-279 242</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-319 821</b>	<b>734 379</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-319 821</b>	<b>734 379</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	22 166 056	22 444 086
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	278 944	294 441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 445 000</b>	<b>22 738 527</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	375 194	375 194
Andra långfristiga fordringar	Not 13	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 694</b>	<b>378 694</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 823 694</b>	<b>23 117 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	9 498
Övriga fordringar	Not 15	244 380	134 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	135 505	146 977
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 885</b>	<b>290 967</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 059 434	1 879 887
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 059 434</b>	<b>1 879 887</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 427 459</b>	<b>2 170 854</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 263 013</b>	<b>25 288 075</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 230 901	1 230 901	
Fond för yttre underhåll	121 262	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 352 163</b>	<b>1 230 901</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 209 628	2 596 511	
Årets resultat	-319 821	734 379	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 889 807</b>	<b>3 330 890</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 241 970</b>	<b>4 561 791</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 640 425	19 140 525
Övriga långfristiga skulder	Not 19	202 250	202 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 842 675</b>	<b>19 342 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 100	500 100
Leverantörsskulder	Not 20	110 405	243 016
Skatteskulder	Not 21	17 355	7 575
Övriga skulder	Not 22	196	2 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	550 313	630 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 178 368</b>	<b>1 383 510</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 263 013</b>	<b>25 288 075</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ventilationsaggregat	Linjär	22
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 032 724	2 774 889
Hyror, lokaler	578 076	572 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 196	-2 196
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 608 604</b>	<b>3 345 033</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 407	8 167
Fakturerade kostnader	129 410	129 633
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Övriga rörelseintäkter	42 483	54 260
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>179 300</b>	<b>192 065</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 456 284	-378 738
Reparationer	-139 496	-152 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 527	-111 437
Försäkringspremier	-66 741	-58 852
Kabel- och digital-TV	-74 467	-64 397
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 076	-19 801
Serviceavtal	-20 715	-16 727
Obligatoriska besiktningar	-77 265	-26 870
Snö- och halkbekämpning	-18 974	-10 799
Drift och förbrukning, övrigt	0	-21 482
Förbrukningsinventarier	-12 454	-4 123
Vatten	-135 052	-123 728
Fastighetsel	-107 573	-101 832
Uppvärmning	-365 051	-362 432
Sophantering och återvinning	-124 230	-124 164
Förvaltningsarvode drift	-252 247	-214 254
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 979 153</b>	<b>-1 791 865</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 011	-49 601
Lokalkostnader	-1 910	-205
Arvode, yrkesrevisorer	-13 469	-13 921
Övriga försäljningskostnader	-172 663	-152 852
Övriga förvaltningskostnader	-22 856	-15 383
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 744	-9 746
Representation	-4 169	0
Kontorsmateriel	-1 776	-503
Telefon och porto	-5 834	-3 088
Medlems- och föreningsavgifter	-5 706	-5 700
Konsultarvoden	-51 084	-16 108
Bankkostnader	-3 420	-2 814
Övriga externa kostnader	0	-25 382
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-359 641</b>	<b>-295 753</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-86 900	-31 854
Sammanträdesarvoden	-55 300	-57 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-29 025
Övriga personalkostnader	-6 160	-1 228
Sociala kostnader	-35 386	-22 426
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-183 746</b>	<b>-142 332</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 031	-278 031
Avskrivning Installationer	-15 497	-15 497
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-293 528</b>	<b>-293 528</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	522	52
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>522</b>	<b>52</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 180	-279 125
Övriga räntekostnader	0	-169
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-292 180</b>	<b>-279 294</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Tillkommande utgifter	92 663	92 663
	<b>31 411 564</b>	<b>31 411 564</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 411 564</b>	<b>31 411 564</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 874 815	-8 596 784
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	<b>-8 967 478</b>	<b>-8 689 447</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-278 031	-278 031
	<b>-278 031</b>	<b>-278 031</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 245 509</b>	<b>-8 967 478</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	18 627 056	18 905 086
Mark	3 539 000	3 539 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	71 000 000	57 200 000
Lokaler	5 330 000	4 325 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>76 330 000</b>	<b>61 525 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 053 000</i>	<i>36 080 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 277 000</i>	<i>25 445 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	375 050	375 050
Installationer	387 423	387 423
	<b>762 473</b>	<b>762 473</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>762 473</b>	<b>762 473</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-375 050	-375 050
Installationer	-92 982	-77 485
	<b>-468 032</b>	<b>-452 535</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-15 497	-15 497
	<b>-15 497</b>	<b>-15 497</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-375 050	-375 050
Installationer	-108 479	-92 982
	<b>-483 529</b>	<b>-468 032</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>278 944</b>	<b>294 441</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	278 944	294 441

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 194	375 194
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>375 194</b>	<b>375 194</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Kundfordringar	0	9 438
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>9 498</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	158 977	3 681
Momsfordringar	85 403	436
Andra kortfristiga fordringar	0	130 375
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>244 380</b>	<b>134 492</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 252	20 236
Förutbetalda driftkostnader	34 244	33 493
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 643	16 534
Förutbetald vattenavgift	0	10 756
Förutbetald renhållning	23 859	27 061
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	17 054
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 586	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 920	21 844
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>135 505</b>	<b>146 977</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 059 434	1 879 887
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 059 434</b>	<b>1 879 887</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 140 525	19 640 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 100	-500 100
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 640 425</b>	<b>19 140 525</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%	2019-12-18	1 312 500,00	0,00	150 000,00	1 162 500,00
SWEDBANK	0,90%	2020-04-15	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
SWEDBANK	1,77%	2021-02-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,74%	2022-06-22	3 551 125,00	0,00	178 100,00	3 373 025,00
SWEDBANK	1,83%	2022-09-09	1 277 000,00	0,00	172 000,00	1 105 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-11-24	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
SWEDBANK	1,68%	2025-02-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 640 625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500 100,00</b>	<b>19 140 525,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	202 250	202 250
	<b>202 250</b>	<b>202 250</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	110 405	243 016
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>110 405</b>	<b>243 016</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	123 527	111 437
Debiterad preliminärskatt	-106 172	-103 862
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 355</b>	<b>7 575</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	196	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 549
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>196</b>	<b>2 549</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 087	0
Upplupna räntekostnader	27 298	36 874
Upplupna driftskostnader	0	24 254
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	114 458	381 914
Upplupna elkostnader	12 507	4 100
Upplupna värmekostnader	47 624	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	848
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	51 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	640
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 139	160 372
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>550 313</b>	<b>630 270</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

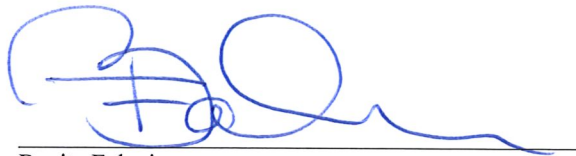
Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-03-20

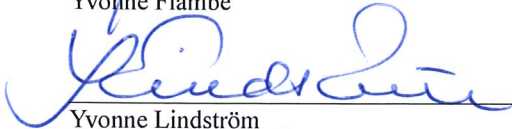
Ort och datum



Yvonne Flambe



Benita Falenius



Yvonne Lindström



Mikael Propst



Niklas Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02

Feiff Redovisning & Revision



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jernbron

Org.nr 716401-3539

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jernbron för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jernbron för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

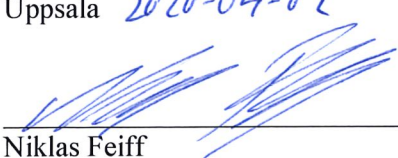
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2020-04-02

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Styrelsens ord

## Föreningsinformation

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en hemsida [www.jernbron.bostadsratterna.se](http://www.jernbron.bostadsratterna.se).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De sedan tidigare planerade genomgripande åtgärderna i trädgården har skjutits upp och beräknas genomföras under 2020.

På föreningsstämman i maj 2019 fick styrelsen i uppdrag att ta ner vildvinet till vänster om porten vid S:t Olofsgatan 28 C. Styrelsen fick vidare i uppdrag att därefter ombesörja en besiktning av fasaden. Denna visade att fasaden tagit skada, vilket inte accepterades till fullo. Därför gjordes ytterligare besiktningar av oberoende konsulter, samtliga besiktningar har visat på att vildvinet bör tas bort, vilket också skett. Konsultkostnaderna har uppgått till cirka 50 000 kronor.

I enlighet med föreningens underhållsplan är nästa åtgärd en renovering av trapphusen, i form av målning, golvunderhåll samt byte av armatur och taksivor. Trapphusrenoveringen och tvättstugerenerovering inleddes i januari 2020 och beräknas vara klar april 2020.

Under 2019 har underhåll och målning av yttertak startat, återstår yttertaget mot Östra Ågatan som kommer att genomföras 2020.

För att förhindra snöoras har takvärme installerats på höghuset, S:t Olofsgatan 28.

Styrelsen gör bedömningen att förbättringsåtgärder ryms inom budget och därmed inte kommer att innebära någon höjning av avgiften.

Underhållsplanen har uppdaterats våren 2019.

Stampolning har genomförts våren 2019. Våtrumsbesiktning har genomfört hösten 2019.

OVK-besiktning kommer att ske under april-maj 2020.

Radonmätning kommer att genomföras under hösten 2020.

Vid ordinarie föreningsstämman 28 maj 2019 beslutades att styrelsen skulle förhandla om gemensam bredbandsanslutning. Den 1 oktober 2019 var förhandlingarna klara och det installerades. I avtalet ingår även telefoni för den som så önskar.

## Lokaler

Under året har ombyggnationer av nya puben skett. Den 8 februari 2020 genomfördes slutbesiktningen och den 10 februari kom beskedet att lokalen får tas i bruk.

Hyreskontrakten för samtliga lokaler är utformade så att om de inte sägs upp 9 mån innan avtalstiden löper ut, så förlängs de automatiskt med ytterligare 3 år.

## Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Riksbyggen.

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden **140 700 kr (tre prisbasbelopp)**

Revisionsarvode **enligt löpande räkning**

Ett av lånen har satts om i december 2019 gamla räntan var 1,75 % och nya räntesatsen är 1,02 %. Detta lån sätts om var 3:e månad. Fortsatt föreligger det en god spridning på förfalldagarna avseende de fyra bundna lånen under åren 2020 – 2025. I kombination med tremånadersränteperiod för två av lånen borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är cirka 1,5 %.

Bortforsling av skräp i cykel- och vindsförråd som lämnats av boenden har skett till en kostnad av drygt 10 000 kronor.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer enligt Vattenfalls prognos att höjas med 1% för 2020.

Priset för vatten och avlopp höjdes med 12% under 2019. Under 2020 kommer det att bli ytterligare höjning som beräknas till 15%.

Årets resultat blev – 319 821 kr

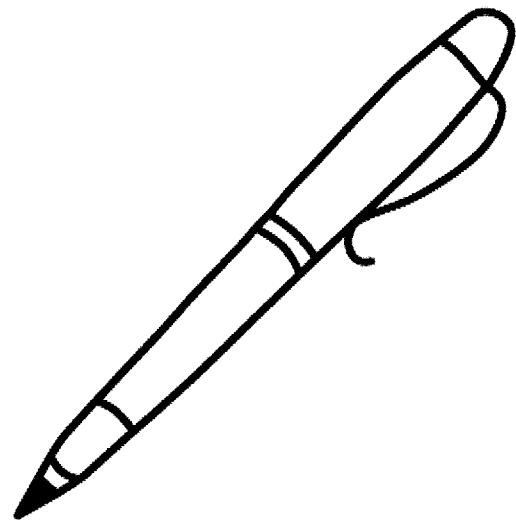
### **Gemensamma aktiviteter**

En gemensam trädgårdsdag och cykelrensning har genomförts tillsammans med Brf Erlanderska Gården.

Vidare har en grillfest anordnats för våra boenden.

### **Övrigt**

Enskilda styrelseledamöter har deltagit i av Bostadsrätterna, Riksbyggen och andra branschorganisationer anordnade kurser och seminarier i aktuella ämnen.



---

# BRF Jernbron

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Jernbron i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

