

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Jernbron
Org nr: 716401–3539





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2024-01-02.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 239 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 353 m², 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	25
3 rum och kök	22
4 rum och kök	2
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal lokaler	8

Total tomtarea	2 396 m ²
Total bostadsarea	3 574 m ²
Lokaler hyresrätt	353 m ²
Förråd	52 m ²
Total lokalarea	405 m²

Årets taxeringsvärde	103 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 713 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Ala Frisörsalonger AB	103	2024-09-30
Kungsala AB	150	2025-03-31
Kungsala AB	100	2024-11-30

Hyreskontrakten 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 lokallhyror utgör ca 16,91 % 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 159 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För perioden 2019-2048 uppgår underhållskostnaden totalt till 25 812 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 860 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 860 tkr (216 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Ny värmepump (huvudpump)	2017
Säkerhetsdörrar och nya lås	2017
Värmepump hus C, utbytt	2018
Värmekablar monterade i stuprören	2018
Systematisk brandskyddsinventering	2018
Målning av tak	2019
Våtrumsbesiktning	2019
Stamspolning	2019
Ombyggnad restaurang	2020
Tvättstuge- och trapphusrenovering	2020
Takrenovering	2020
Förnyelse av utemiljö	2020
Ombyggnad restaurang	2021
Byte tvättmaskin	2021
Målning av soprum, trapphus och förråd	2021
Installation av ränna på soprum	2021
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2021
Radonmätning	2021
Fasadarbete	2022
Upprustning innergård	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Filterbyte	11 795
Byte fönster	34 375

Planerat underhåll	År
Renovering av balkongdörrar och takfönster	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Flambe	Ordförande	2024
Yvonne Lindström	Kassör	2024
Mikael Propst	Sekreterare	2024
Niklas Ljungberg	Ledamot	2024
Benita Falenius	Ledamot	Avgått under året 2024, valdes till ledamot på extra stämmen i oktober
Inger Söderberg	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Söderberg	Suppleant	2024, valdes till ledamot på extra stämmen i oktober

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lovisa Lindholm		2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Westas	2024
Carina Elgström	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 704 262	3 370 744	3 614 508	3 542 655	3 608 604
Resultat efter finansiella poster	945 806	302 364	1 003 809	-437 904	-319 821
Soliditet %	25	22	20	16	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	76	72	79	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	861	778	849	849	849
Energikostnad kr/kvm	192	186	169	150	153
Sparande kr/kvm	323	296	368	401	359
Skuldsättning kr/kvm	4 287	4 413	4 550	4 801	4 810
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 773	4 913	5 065	5 345	5 355
Räntekänslighet %	5,5	6,3	6,0	6,3	6,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och fastighetsel.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 230 901	694 196	2 882 777	302 364
Disposition enl. årsstämmobeslut			302 364	-302 364
Reservering underhållsfond		860 390	-860 390	
Ianspråktagande av underhållsfond		-580 386	580 386	
Årets resultat				945 806
Vid årets slut	1 230 901	974 200	2 905 138	945 806

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 905 138
Årets resultat	945 806
Summa	3 850 944

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	46 170
Att balansera i ny räkning i kr	3 036 724

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 704 262	3 370 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 515	487 262
Summa rörelseintäkter		4 049 777	3 858 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 811 350	-2 475 441
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 694	-348 714
Personalkostnader	Not 6	-186 328	-169 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
Summa rörelsekostnader		-2 650 900	-3 287 086
Rörelseresultat		1 398 877	570 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 278	8 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-478 349	-277 000
Summa finansiella poster		-453 071	-268 555
Resultat efter finansiella poster		945 806	302 364
Årets resultat		945 806	302 364



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 053 933	21 331 964
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	216 956	232 453
Summa materiella anläggningstillgångar		21 270 889	21 564 417
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	375 194	375 194
Andra långfristiga fordringar	Not 13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 694	378 694
Summa anläggningstillgångar		21 649 583	21 943 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 804	0
Övriga fordringar	Not 15	237 892	233 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	175 193	271 094
Summa kortfristiga fordringar		424 889	504 685
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	900 000	0
Summa kortfristiga placeringar		900 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 178 210	1 149 135
Summa kassa och bank		1 178 210	1 149 135
Summa omsättningstillgångar		2 503 099	1 653 820
Summa tillgångar		24 152 682	23 596 931



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 230 901	1 230 901	
Fond för yttre underhåll	974 200	694 196	
Summa bundet eget kapital	2 205 101	1 925 097	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 905 138	2 882 777	
Årets resultat	945 806	302 364	
Summa fritt eget kapital	3 850 944	3 185 142	
Summa eget kapital	6 056 045	5 110 239	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 000 000	5 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 20	289 750	289 750
Summa långfristiga skulder		5 289 750	5 289 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 059 750	12 559 750
Leverantörsskulder	Not 21	103 548	161 956
Skatteskulder	Not 22	10 943	7 373
Övriga skulder	Not 23	24 766	-6 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	607 881	474 130
Summa kortfristiga skulder		12 806 888	13 196 942
Summa eget kapital och skulder		24 152 682	23 596 931



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	945 806	302 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	293 528	293 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 239 334	595 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	79 796	-16 314
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	109 945	-74 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429 075	504 606
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-455 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-455 575
Årets kassaflöde	929 075	49 031
Likvidamedel vid årets början	1 149 134	1 100 103
Likvidamedel vid årets slut	2 078 210	1 149 134
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 078 210	2 779 997
Hyror, lokaler	626 304	592 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-252	-2 013
Summa nettoomsättning	3 704 262	3 370 744

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband/tv samt ett förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	30 189	12 039
Fakturerade kostnader	195 951	168 697
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Erhållna statliga bidrag (<i>avser elstöd</i>)	44 502	0
Övriga rörelseintäkter	74 878	26 567
Försäkringsersättningar	0	279 956
Summa övriga rörelseintäkter	345 515	487 262

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-46 170	-580 386
Reparationer	-159 210	-381 968
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 169	-134 599
Försäkringspremier	-95 508	-82 434
Kabel- och digital-TV	-138 748	-127 731
Pcb/Radonsanering	0	-2 540
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 395	-6 010
Serviceavtal	-41 597	-38 796
Obligatoriska besiktningar	-6 457	-3 590
Snö- och halkbekämpning	-24 706	-2 568
Drift och förbrukning, övrigt	0	-375
Förbrukningsinventarier	-18 478	-12 908
Vatten	-193 209	-173 166
Fastighetsel	-173 413	-199 352
Uppvärmning	-398 136	-367 620
Sophantering och återvinning	-153 598	-157 256
Förvaltningsarvode drift	-206 556	-204 141
Summa driftskostnader	-1 811 350	-2 475 441



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 914	-71 353
Lokalkostnader	-2 147	-1 290
IT-kostnader	-1 399	-1 403
Arvode, yrkesrevisorer	-19 518	-572
Övriga försäljningskostnader	-194 912	-178 678
Övriga förvaltningskostnader	-30 232	-14 327
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 538	-10 385
Representation	-7 141	-500
Kontorsmateriel	-2 133	-1 907
Tidskrifter och facklitteratur	-657	-657
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 110
Bankkostnader	-3 357	-3 998
Advokat och rättegångskostnader	0	-24 197
Övriga externa kostnader	-2 547	-33 340
Summa övriga externa kostnader	-359 694	-348 714

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-99 450	-90 400
Sammanträdesarvoden	-58 050	-54 500
Sociala kostnader	-28 828	-24 504
Summa personalkostnader	-186 328	-169 404

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 031	-278 031
Avskrivning Installationer	-15 497	-15 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-293 528	-293 528

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 735	8 005
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	242	191
Övriga ränteintäkter	4 301	249
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 278	8 444

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-478 349	-276 996
Övriga räntekostnader	0	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-478 349	-277 000

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Tillkommande utgifter	92 663	92 663
	31 411 564	31 411 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 411 564	31 411 564

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 986 938	-9 708 907
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	-10 079 601	-9 801 570

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-278 031	-278 031
	-278 031	-278 031

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 357 632** **-10 079 601****Restvärde enligt plan vid årets slut****21 053 933** **21 331 964****Varav**

Byggnader	17 514 933	17 792 964
Mark	3 539 000	3 539 000

Taxeringsvärden

Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	5 713 000	5 713 000

Totalt taxeringsvärde**103 713 000** **103 713 000***varav byggnader* 48 992 000 48 992 000*varav mark* 54 721 000 54 721 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 383	72 383
Installationer	387 423	387 423
	459 806	459 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	459 806	459 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 383	-72 383
Installationer	-154 970	-139 473
	-227 353	-211 856
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 497	-15 497
	-15 497	-15 497
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 383	-72 383
Installationer	-170 467	-154 970
	-242 850	-227 353
Restvärde enligt plan vid årets slut	216 956	232 453
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	216 956	232 453

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 194	375 194
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 194	375 194

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 804	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 804	0



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	237 892	233 591
Summa övriga fordringar	237 892	233 591

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 666	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 709	28 091
Förutbetalda driftkostnader	5 926	56 775
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 838
Förutbetald vattenavgift	0	14 748
Förutbetald renhållning	6 353	58 998
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 975	34 675
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 565	59 853
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 193	271 094

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	900 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	900 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 178 210	1 149 135
Summa kassa och bank	1 178 210	1 149 135



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 059 750	17 559 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 059 750	-12 559 750
Långfristig skuld vid årets slut	5 000 000	5 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,84%	2024-03-28	3 533 250,00	0,00	250 000,00	3 283 250,00
SWEDBANK	4,84%	2024-03-28	3 826 500,00	0,00	250 000,00	3 576 500,00
SWEDBANK	4,81%	2024-05-28	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
SWEDBANK	1,31%	2029-02-23	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			17 559 750,00	0,00	500 000,00	17 059 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 283 250 kr, 3 576 500 kr och 5 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 14 559 750 kr.

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	289 750	289 750
Mottagna depositioner	289 750	289 750

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	103 548	161 956
Summa leverantörsskulder	103 548	161 956

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	138 169	134 599
Debiterad preliminärskatt	-127 226	-127 226
Summa skatteskulder	10 943	7 373



Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	24 766	-6 267
Summa övriga skulder	24 766	-6 267

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 828	16 848
Upplupna räntekostnader	45 962	8 772
Upplupna driftskostnader	30 901	1 228
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 627	16 718
Upplupna elkostnader	14 463	30 095
Upplupna värmekostnader	60 165	58 574
Upplupna styrelsearvoden	59 923	53 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 259	17 754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303 752	270 519
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607 881	474 130

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Yvonne Flambe

Mikael Propst

Yvonne Lindström

Niklas Ljungberg

Inger Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt datum i revisionsberättelsen

Niklas Feiff
Feiff Revision AB
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023. Dessutom hölls en extra föreningsstämma den 17 oktober 2023, varvid nya stadgar antogs samt förrättades fyllnadsval.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en hemsida se, www.jernbron.bostadsratterna.se.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renoveringar och uppfräschning av byggnader och mark

Växtligheten i vissa rabatter har bytts ut. Kvarvarande åtgärder, bl. a. plantering av nya rosor och flytt av buskar kommer att vidtas under våren 2024.

Då föreningen inte har varit nöjd med hur fastighetsskötseln har skett under en längre period har offerter tagits in från tre företag i samarbete med styrelsen för Brf Erlanderskagården. Efter en grundlig utvärdering har vi beslutat att byta till Riksbyggen fr. o. m. 1 januari 2024. En fördel i att ha samma företag som handhar både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen dessutom till en 20% lägre kostnad.

Underhåll 2024

En uppdatering av underhållsplanen kommer att ske under 2024.

OVK-besiktning är planerad att genomföras under 2024.

En översyn av takfönstren högst upp i 28-huset kommer att ske med början under våren 2024. I samband med denna kommer samtliga stuprör och hängrännor att ses över.

Altan- och balkongdörrar i samtliga lägenheter är planerade att bytas ut.

Den planerade totala översynen av entrédörrar och låsanordningar har flyttats fram till år 2025. I samband med detta planeras att ta in nya offerter för hanteringen av lås- och passersystem.

Styrelsen gör bedömningen att kostnaderna för det planerade underhållet ryms inom budget och därmed inte kommer att innebära någon ytterligare höjning av avgiften utöver den 7 % - iga fr.o.m. 1 januari 2024.

Lokaler

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

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Riksbyggen.

Kundansvarig har varit Teresa Pettersson och ekonom har varit Krystyna Dabrowska Båth.

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden: Tre prisbasbelopp: 164 700

Revisionsarvode: Arvodet till revisorer utgår enligt löpande räkning

För 2024 kommer avgiftsnivån att höjas med 7 % fr.o.m. 1 januari.

Ett av föreningens bundna lån på totalt 5 200 000 sattes om under 2023. I det osäkra ränteläge som då rådde beslutades att låta detta löpa med 3-månaders rörlig ränta. Räntesatsen på detta lån uppgick vid slutet av 2023 till 4,809 % att jämföras med den tidigare räntesatsen på 1,39 %, d v s en fördyring med c:a 180 000 på årsbasis.

De återstående två bundna lånen på totalt 5 miljoner förfaller 2025 respektive 2029. Räntenivån för dessa ligger på 1,68 % respektive 1,31 %. I kombination med tremånadersränteperioder för tre av lånen på totalt drygt 12 miljoner, borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ett lägre ränteläge framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är cirka 3,85 %, d v s 1,5 % -enheter högre än vid utgången av 2022.

Föreningen har under året placerat 900 000 på sex månaders intervaller, detta har genererat ränteintäkter på totalt 17 000.

Ett el stöd på 45 000 har erhållits under 2023.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer att höjas med 17 % för 2024.

Priset för vatten och avlopp kommer att höjas med 28 % för 2024.

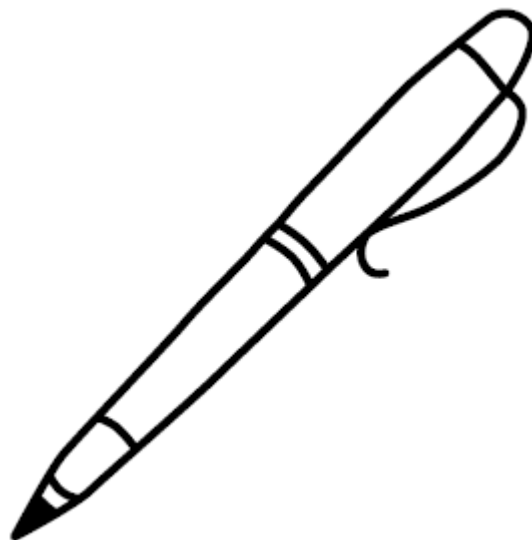
Avgiftstaxan för renhållning kommer att höjas med drygt 50 % för 2024. Detta sedan Uppsala Vatten har tagit över ansvaret för insamling av förpackningsmaterial.

Hänsyn har tagits till dessa extrema kostnadsökningar i budgeten för 2024.

Årets resultat blev 945 806 kr.

Övrigt

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



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



Verification

Transaction 09222115557514495149

Document

Jernbron Årsredovisning 2023

Main document

28 pages

Initiated on 2024-04-05 08:18:08 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-04-11 08:42:53 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

elin.salo.tedborn@riksbyggen.se

Signatories

Yvonne Flambe (YF)

yvonne.flambe@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "YVONNE FLAMBE"

Signed 2024-04-05 14:24:54 CEST (+0200)

Yvonne Lindström (YL)

yvli01@home.se



The name returned by Swedish BankID was "Ingrid Yvonne Lindström"

Signed 2024-04-05 16:52:43 CEST (+0200)

Mikael Propst (MP)

mikael@propst.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN MIKAEL PROPST"

Signed 2024-04-10 19:27:36 CEST (+0200)

Niklas Ljungberg (NL)

niklas.ljungberg@sallen.se



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS LJUNGBERG"

Signed 2024-04-05 09:00:39 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514495149

Inger Söderberg (IS)
soderberg.inger@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "INGER
SÖDERBERG"*
Signed 2024-04-10 08:48:52 CEST (+0200)

Niklas Feiff (NF)
Feiff Revision AB
niklas.feiff@feiff.se



*The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS
FEIFF"*
Signed 2024-04-11 08:42:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

