

Årsredovisning
för
BRF JERNBRON

716401-3539

Räkenskapsåret

2009

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-12

Styrelsen för BRF JERNBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Jernbron

Styrelse

Yvonne Flambe	ordförande
Linda Baltell	ordinarie ledamot
Gudmund Danielsson	ordinarie ledamot
Mikael Flodström	ordinarie ledamot
Yvonne Lindström	ordinarie ledamot

Revisorer

Percy Feiff	ordinarie revisor
Stefan Larsson	suppleant

Valberedning

Thomas Roland

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2009.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Den kamerala förvaltningen har handlagts av Upplands Företagsförvaltning. Kontaktperson Annika Laurin.

Fastighetsförvaltning har skötts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och städning har utförts av Städab Uppsala.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Dragarbrunn 6:4.
Nybyggnadsår: 1986.

Den totala lägenhetsytan är 3.575 kvm och ytan på lokalerna är 353 kvm.

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året tio överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkring Trygg Hansa.

Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

Resultatet av den genomförda radonmätningen har redovisats till respektive lägenhetsinnehavare. Endast en lägenhet visade sig ha förhöjt värde, åtgärder för att komma tillrätta med detta har vidtagits.

Rengöring har gjorts av ventilationssystem med tillhörande aggregat. I samband härmed har avtal tecknats med Upplands Ventilationstjänst avseende återkommande rengöring av systemet i fastigheten.

Porttelefonen har bytts ut.

Nytt tidur har installerats i tvättstugan för att undvika problem i samband med övergång till sommar- respektive vintertid.

Underhållsplanen har uppdaterats under året och mindre planerade åtgärder har vidtagits i enlighet med denna.

Iordningställande av åtta extra vindsförråd har genomförts till en total kostnad av 90.000,-.

Följande större reparationer och underhållsarbeten planeras för 2010:

Rensning av samtliga avlopp, kostnad c:a 30.000,-.

Översyn av samtliga plåtdetaljer, såsom tak, stup- och hängrännor.

Värmefotografering av husfasader.

Medel till dessa åtgärder finns avsatta i den yttre reparationsfonden, vilket innebär att detta inte kommer att leda till någon hyreshöjning.

Övrigt

Ny stadgar, i enlighet med rekommendationer från SBC, har registrerats hos Bolagsverket i juli 2009. Samtidigt har också ordningsreglerna uppdaterats för att anpassas till de nya stadgarna.

Enskilda styrelseledamöter har deltagit i av SBC och andra branschorganisationer anordnade kurser i aktuella ämnen.

Nytt lägenhetsregister har upprättats i enlighet med direktiv från Lantmäteriet. Den nya numreringen har meddelats samtliga lägenhetsinnehavare samt anslagits på lägenhetsdörrarnas utsidor.

Hemsidan, www.sbc.se/jernbron, har fått en ny layout.

Föreningen har undersökt en eventuell övergång till ComHems digitala alternativ, men beslutat att avvakta, då avgiften skulle bli dubbelt så hög som den som gäller idag.

Ekonomi

Löner och arvoden:

Till styrelse och revisorer kronor 51 525,-.

På grund av den fortsatta goda ekonomin har samtliga lägenhetsinnehavare för fjärde året i rad erhållit en avgiftsfri månad, vilket innebär en reduktion av hyresnivån med c:a 8%.

Ett av föreningens lån på 5.200.000,- omsattes den 12 januari 2010 på en period om fyra år. Den nya räntesatsen är 3,51 % att jämföra med tidigare 3,78 %.

Räntenivån på det rörliga lånet på 3.300.000,-, som omsätts var tredje månad, har successivt minskat under 2009, 3,05 % i början av året till 1,40 % i slutet av året. Med andra ord föreligger det en god spridning på förfallodagarna under åren 2010 - 2013 för lånen samt att räntenivån på samtliga ligger under 5 %.

Elavtalet med Jämtkraft har bundits på 12 månader t o m 2010-07-01 till ett pris av 99 öre/kwh.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 024 593
årets vinst	380 853
	1 405 446
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omföres	114 000
i ny räkning överföres	1 291 446
	1 405 446

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	1	3 270 347 3 270 347	3 238 328 3 238 328
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 338 010	-1 363 028
Personalkostnader	3	-60 651	-60 368
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-519 937	-504 500
		-1 918 598	-1 927 896
Rörelseresultat		1 351 749	1 310 432
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	441	18 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-971 337	-1 092 898
		-970 896	-1 074 284
Resultat efter finansiella poster		380 853	236 148
Resultat före skatt		380 853	236 148
Årets resultat		380 853	236 148

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 360 464	26 783 238
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 217	10 717
		26 366 681	26 793 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 117 773	1 117 773
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	3 500
		1 121 273	1 121 273
Summa anläggningstillgångar		27 487 954	27 915 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		40 142	0
Övriga fordringar	10	59 763	60 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 931	75 773
		157 836	135 858
<i>Kassa och bank</i>		976 585	571 694
Summa omsättningstillgångar		1 134 421	707 552
SUMMA TILLGÅNGAR		28 622 375	28 622 780

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll		1 322 012	1 208 012
		2 552 913	2 438 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 024 593	902 445
Årets resultat		380 853	236 148
		1 405 446	1 138 593
Summa eget kapital		3 958 359	3 577 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 641 425	24 104 025
Summa långfristiga skulder		23 641 425	24 104 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	500 100	500 100
Leverantörsskulder		83 511	60 156
Övriga kortfristiga skulder	14	90 541	88 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	348 439	292 750
Summa kortfristiga skulder		1 022 591	941 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 622 375	28 622 780
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 088 000	30 088 000
		30 088 000	30 088 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningstider tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,6
-Vindsförråd	16,6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning från 1 januari 2009 med 26,3 %. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2009. (28%).

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2009	2008
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	2 779 997	2 779 845
Hyror lokaler	469 008	451 008
Övriga intäkter	21 342	7 475
	3 270 347	3 238 328

Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Belysning	122 709	129 174
Värme	341 313	316 285
Vatten och avlopp	89 316	96 121
Fastighetsskatt	97 952	94 280
Fastighetsförsäkring	31 660	31 660
Kabel-TV	51 852	50 591
Renhållning	73 222	74 888
Städning	59 472	63 050
Fastighetsskötsel	99 905	98 771
Rep och underhåll fastighet	188 910	247 681
Reparationer hissar	18 360	20 463
Reparationer maskiner	9 837	6 824
Underhåll yttre miljö	0	44 269
Servicekontrakt	21 387	18 329
Porto, kopior mm	6 708	2 806
Medlemsavgift SBC och UBC	5 160	5 160
Diverse omkostnader	13 214	6 817
Porttelefon	1 882	1 263
Ekonomisk förvaltning	33 084	30 205
Övr fastighetskostnader	19 550	8 078
Förbrukningsmaterial	0	2 069
Telefon	0	441
Revisionsarvode	7 525	7 304
Konsultarvoden	44 990	6 500
	1 338 008	1 363 029

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2009	2008
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	44 000	43 998
	44 000	43 998
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 651	16 370
	16 651	16 370
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 651	60 368

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Övriga ränteintäkter	432	18 026
Skattefria ränteintäkter	9	588
	441	18 614

Not 5 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader	971 337	1 092 898
	971 337	1 092 898

Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	30 968 901	30 968 901
Mark	350 000	350 000
Vindsförråd	92 663	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 411 564	31 318 901
Ingående avskrivningar	-4 535 663	-4 035 663
Årets avskrivningar	-515 437	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 051 100	-4 535 663
Utgående redovisat värde	26 360 464	26 783 238
Taxeringsvärden byggnader	27 520 000	27 520 000
Taxeringsvärden mark	10 788 000	10 788 000
	38 308 000	38 308 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 345	268 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 345	268 345
Ingående avskrivningar	-257 628	-253 128
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 128	-257 628
Utgående redovisat värde	6 217	10 717

Not 8 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Investeringsfonder	1 117 773	1 321 944
	1 117 773	1 321 944

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Depositioner	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Avräkning skatter och avgifter	4 061	4 052
Faktura till Ernanderska gården	55 702	55 733
Swedbank	0	300
	59 763	60 085

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Trygg Hansa Fastighetsförsäkring	0	31 660
ComHem	12 971	12 971
Upplands Företagsförvaltning	7 381	7 381
UBC Teknisk förvaltning	23 997	23 761
Uppsala Vatten (vatten)	7 703	0
Uppsala Vatten (renhållning)	5 879	0
	57 931	75 773

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	1 208 012	902 445	236 148
Disposition av föregåendeårs resultat:		114 000	122 148	-236 148
Årets resultat				380 853
Belopp vid årets utgång	1 230 901	1 322 012	1 024 593	380 853

Not 13 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Ränteändring
Swedbank	3,540%	2 662 500 kr	2011-06-10
Swedbank	4,533%	2 825 000 kr	2012-11-26
Swedbank	3,780%	5 200 000 kr	2010-01-12
Swedbank	1,405%	3 300 000 kr	2010-01-15
Swedbank	4,270%	5 154 025 kr	2011-09-26
Swedbank	4,990%	5 000 000 kr	2013-06-25

Skuldsaldo 2009-12-31 24 141 525 kr

Kortfristig del av långfristig skuld
Förfallotid inom ett år efter balansdagen: 500 100 kr

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

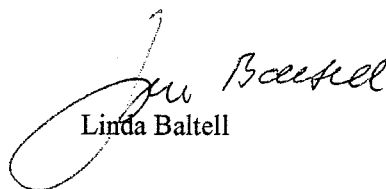
	2009-12-31	2008-12-31
Momsskuld	24 725	21 227
Deposition lokal	65 816	65 816
Källskatt	0	1 200
	90 541	88 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

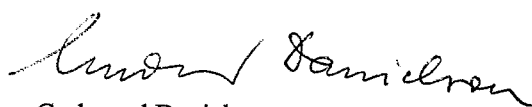
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	5 396
Upplupna utgiftsräntor	121 458	130 728
Försk bet hyror/ avgifter	151 611	84 606
Övr interimsskulder	71 270	72 020
	348 439	292 750

Uppsala den 5 15 2010.


Yvonne Flambe


Linda Baltell


Mikael Flodström

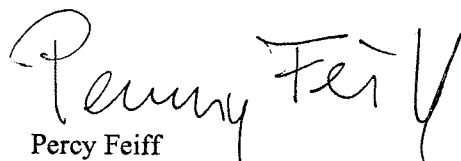

Gudmund Danielsson



Yvonne Lindström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2010.


Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF JERNBRON

Org.nr 716401-3539

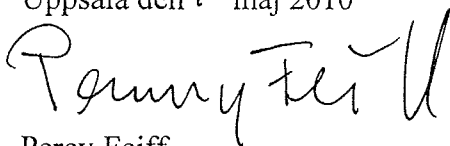
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 maj 2010



Percy Feiff
Auktoriserad revisor