

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Jernbron
Org nr: 716401-3539



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 125% till 157%.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 028 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

| 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 ² |
| Total bostadsarea | 3 574 m ² |
| Total lokalarea | 353 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 61 525 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 61 525 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Företag | Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|-----------------------|------------|--------------------|------------|
| Ala Frisörsalonger AB | Frisör | 103 | 2021-09-30 |
| Kungsala AB | Restaurang | 150 | 2019-03-31 |
| Kungsala AB | Restaurang | 100 | 2024-11-30 |

Hyseskontrakten 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.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,11 % 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 152 229 kr och planerat underhåll för 378 738 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 410 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 282 tkr (79 kr/m²).

Uppdatering av föreningens underhållsplan planeras under 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | | |
|------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning | År | Kommentar |
| 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 |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp | Kommentar |
|--------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| Nytt ventilationssystem till lokaler | 378 738 kr | Arbetet fortlöper och planeras vara genomfört under 1:a kvartalet 2019 |

Planerat underhåll

| | År | Kommentar |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| Målning av yttertak | 2019 | |
| Stamspolning | 2019 | |
| Trädgårdsåtgärder | 2020 | |
| Renovering av trapphus | 2020/2021 | Målning, golvunderhåll, samt byte av armatur och taks kivor |

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 | 2019 |
| Benita Falenius | Sekreterare | 2019 |
| Yvonne Lindström | Kassör | 2019 |
| Gudmund Danielson | Ledamot | 2019 |
| Mikael Propst | Ledamot | 2019 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Pia Paul | Suppleant | 2019 |
| Harry Ollinen | Suppleant | 2019 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Niklas Feiff | Auktoriserad revisor | 2019 |

| Revisorssuppleant | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Stefan Larsson | Revisorssuppleant | 2019 |

| Valberedning | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Tomas Roland | Sammanställande | 2019 |
| Therese Westerlund | | 2019 |

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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

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

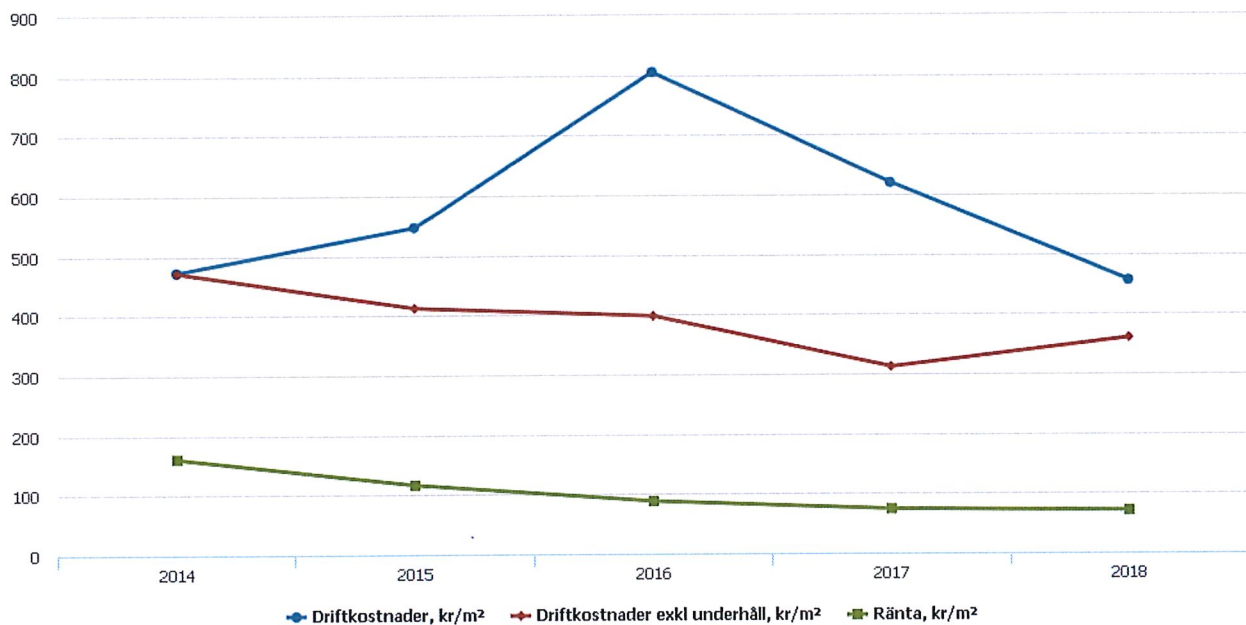
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 345 | 3 582 | 3 578 | 3 625 | 3 341 |
| Resultat efter finansiella poster | 734 | 384 | -305 | 302 | 139 |
| Årets resultat | 734 | 384 | -305 | 302 | 139 |
| Soliditet % | 18 | 15 | 14 | 15 | 13 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 776 | 849 | 849 | 849 | 778 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 456 | 620 | 805 | 547 | 472 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 360 | 312 | 398 | 412 | 471 |
| Ränta, kr/m ² | 71 | 74 | 88 | 116 | 160 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 0 | 247 | 329 | 288 | 248 |
| Lån, kr/m ² | 5 001 | 5 129 | 5 256 | 5 374 | 5 501 |



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 | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 230 901 | 970 302 | 1 242 237 | 383 972 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 383 972 | -383 972 |
| Reservering underhållsfond | | 180 000 | -180 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 150 302 | 1 150 302 | |
| Årets resultat | | | | 734 379 |
| Vid årets slut | 1 230 901 | 0 | 2 596 511 | 734 379 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 596 511 |
| Årets resultat | 734 379 |
| Summa | 3 330 890 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfonden | -500 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfonden | 378 738 |
| Att balansera i ny räkning | 3 209 628 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 345 033 | 3 582 397 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 192 065 | 221 564 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 537 098 | 3 803 961 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 791 865 | -2 432 995 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -295 753 | -295 122 |
| Personalkostnader | Not 6 | -142 332 | -106 114 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -293 528 | -293 513 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 523 478 | -3 127 744 |
| Rörelseresultat | | 1 013 620 | 676 217 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 52 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -279 294 | -292 245 |
| Summa finansiella poster | | -279 242 | -292 245 |
| Resultat efter finansiella poster | | 734 379 | 383 972 |
| Årets resultat | | 734 379 | 383 972 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 22 444 086 | 22 722 117 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 294 441 | 309 938 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 738 527 | 23 032 055 |
| 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 | | 23 117 221 | 23 410 749 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 9 498 | 173 902 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 134 492 | 93 239 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 146 977 | 113 164 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 290 967 | 380 304 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 1 879 887 | 918 599 |
| Summa kassa och bank | | 1 879 887 | 918 599 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 170 854 | 1 298 903 |
| Summa tillgångar | | 25 288 075 | 24 709 652 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 230 901 | 1 230 901 | |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 970 302 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 230 901 | 2 201 203 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 2 596 511 | 1 242 237 | |
| Årets resultat | 734 379 | 383 972 | |
| Summa fritt eget kapital | 3 330 890 | 1 626 210 | |
| Summa eget kapital | 4 561 791 | 3 827 412 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 19 140 525 | 19 640 625 |
| Övriga långfristiga skulder | Not 19 | 202 250 | 202 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 342 775 | 19 842 875 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 500 100 | 500 100 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 243 016 | 189 766 |
| Skatteskulder | Not 21 | 7 575 | 8 994 |
| Övriga skulder | Not 22 | 2 549 | -9 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 630 270 | 349 693 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 383 510 | 1 039 365 |
| Summa eget kapital och skulder | | 25 288 075 | 24 709 652 |

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 774 889 | 3 032 724 |
| Hyror, lokaler | 572 340 | 551 869 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -2 196 | -1 281 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | -915 |
| Summa nettoomsättning | 3 345 033 | 3 582 397 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 8 167 | 4 704 |
| Fakturerade kostnader | 129 633 | 216 857 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 5 | 4 |
| Övriga rörelseintäkter | 54 260 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 192 065 | 221 564 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -378 738 | -1 206 476 |
| Reparationer | -152 229 | -67 459 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -111 437 | -110 315 |
| Försäkringspremier | -58 852 | -54 444 |
| Kabel- och digital-TV | -64 397 | -62 219 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -19 801 | 0 |
| Serviceavtal | -16 727 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -26 870 | -77 323 |
| Snö- och halkbekämpning | -10 799 | -437 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -21 482 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -4 123 | -21 711 |
| Vatten | -123 728 | -101 628 |
| Fastighetsel | -101 832 | -93 968 |
| Uppvärmning | -362 432 | -365 568 |
| Sophantering och återvinning | -124 164 | -97 024 |
| Förvaltningsarvode drift | -214 254 | -174 424 |
| Summa driftkostnader | -1 791 865 | -2 432 995 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -49 601 | -65 317 |
| Lokalkostnader | -205 | -1 000 |
| Resekostnader | 0 | -1 432 |
| Arvode, yrkesrevisor | -13 921 | -23 324 |
| Övriga försäljningskostnader | -152 852 | -159 368 |
| Övriga förvaltningskostnader | -15 383 | -20 998 |
| Kreditupplysningar | -450 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 746 | -5 059 |
| Kontorsmateriel | -503 | -6 001 |
| Telefon och porto | -3 088 | -4 159 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 700 | -5 700 |
| Konsultarvoden | -16 108 | 0 |
| Bankkostnader | -2 814 | -1 990 |
| Övriga externa kostnader | -25 382 | -775 |
| Summa övriga externa kostnader | -295 753 | -295 122 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -31 854 | -88 800 |
| Sammanträdesarvoden | -57 800 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -29 025 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -1 228 | 0 |
| Sociala kostnader | -22 426 | -17 314 |
| Summa personalkostnader | -142 332 | -106 114 |

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

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -278 031 | -278 016 |
| Avskrivning Byggnadsinventarier | 0 | -15 497 |
| Avskrivning Installationer | -15 497 | 0 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -293 528 | -293 513 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 52 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 52 | 0 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -279 125 | -292 245 |
| Övriga räntekostnader | -169 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -279 294 | -292 245 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | -8 596 784 | -8 318 768 |
| Tillkommande utgifter | -92 663 | -92 663 |
| | - 8 689 447 | - 8 411 431 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -278 031 | -278 016 |
| | - 278 031 | - 278 016 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 8 967 478 | - 8 689 447 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 22 444 086 | 22 722 117 |
| Varav | | |
| Byggnader | 18 905 086 | 19 183 117 |
| Mark | 3 539 000 | 3 539 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 57 200 000 | 57 200 000 |
| Lokaler | 4 325 000 | 4 325 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 61 525 000 | 61 525 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>36 080 000</i> | <i>36 080 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>25 445 000</i> | <i>25 445 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 375 050 | 375 050 |
| Installationer | 387 423 | 387 423 |
| | 762 473 | 762 473 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 762 473 | 762 473 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -375 050 | -375 050 |
| Installationer | -77 485 | -61 988 |
| | - 452 535 | - 437 038 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | -15 497 | -15 497 |
| | - 15 497 | - 15 497 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -375 050 | -375 050 |
| Installationer | -92 982 | -77 485 |
| | - 468 032 | - 452 535 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 294 441 | 309 938 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 294 441 | 309 938 |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 375 194 | 375 194 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 375 194 | 375 194 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar | 3 500 | 3 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 3 500 | 3 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 60 | 0 |
| Kundfordringar | 9 438 | 173 902 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 9 498 | 173 902 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 3 681 | 3 464 |
| Momsfordringar | 436 | 0 |
| Andra kortfristiga fordringar | 130 375 | 89 775 |
| Summa övriga fordringar | 134 492 | 93 239 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 20 236 | 18 381 |
| Förutbetalda driftkostnader | 33 493 | 38 512 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 16 534 | 0 |
| Förutbetald vattenavgift | 10 756 | 10 007 |
| Förutbetald renhållning | 27 061 | 23 014 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 17 054 | 17 550 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 844 | 5 700 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 146 977 | 113 164 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel | 0 | 35 |
| Transaktionskonto | 1 879 887 | 918 564 |
| Summa kassa och bank | 1 879 887 | 918 599 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 19 640 625 | 20 140 725 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -500 100 | -500 100 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 19 140 525 | 19 640 625 |

| Kreditgivare | Räntesats ^A | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,75% | 2019-12-18 | 1 462 500,00 | 0,00 | 150 000,00 | 1 312 500,00 |
| SWEDBANK | 0,92% | 2020-01-15 | 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 | 3 729 225,00 | 0,00 | 178 100,00 | 3 551 125,00 |
| SWEDBANK | 1,83% | 2022-09-09 | 1 449 000,00 | 0,00 | 172 000,00 | 1 277 000,00 |
| SWEDBANK | 1,39% | 2023-11-24 | 5 200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 200 000,00 |
| SWEDBANK | 1,48% | 2025-02-25 | 2 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 000 000,00 |
| Summa | | | 20 140 725,00 | 0,00 | 500 100,00 | 19 640 625,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 19 Övriga långfristiga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner | 202 250 | 202 250 |
| Summa övriga långfristiga skulder | 202 250 | 202 250 |

Not 20 Leverantörskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörskulder | 243 016 | 189 766 |
| Summa leverantörskulder | 243 016 | 189 766 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 111 437 | 110 315 |
| Debiterad preliminärskatt | -103 862 | -101 321 |
| Summa skatteskulder | 7 575 | 8 994 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Skuld för moms | 0 | -11 895 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 1 |
| Avräkning hyror och avgifter | 2 549 | 180 |
| Clearing | 0 | 2 525 |
| Summa övriga skulder | 2 549 | -9 188 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 36 874 | 34 597 |
| Upplupna driftskostnader | 24 254 | 6 702 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 381 914 | 13 034 |
| Upplupna elkostnader | 4 100 | 13 860 |
| Upplupna värmekostnader | 0 | 46 651 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 848 | 1 063 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 000 | 11 662 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 268 | 12 783 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 640 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 160 372 | 209 342 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 630 270 | 349 693 |

Not Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| 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 2019-04-09
Ort och datum


Yvonne Flambe


Benita Falenius

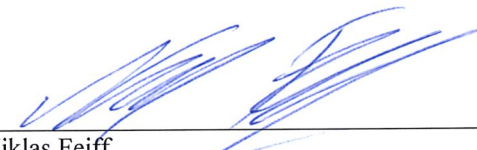

Yvonne Lindström


Gudmund Danielson


Mikael Propst

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed 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 revisions sed 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3/5-2019


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 planerliga 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 19 juni 2017.

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

Föreningen har en hemsida www.jernbron.bostadsratterna.se. Denna uppdateras kontinuerligt med nya bilder och dokument.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

I enlighet med föreningens underhållsplan är nästa åtgärd en renovering av trapphusen, i form av målning, golvunderhåll samt byte av armatur och takskivor. Offerter kommer att tas in under 2019 och arbetet beräknas ske under hösten/vintern 2020. I samband med utvärderingen av offerterna för dessa åtgärder kommer Riksbyggens tekniske förvaltare att vara oss behjälplig.

Under 2019 kommer underhåll och målning av samtliga yttertak att genomföras.

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

Underhållsplanen kommer att uppdateras under våren 2019.

Energideklaration har utförts, samtliga huskroppar är E-klassade.

Stamspolning och våtrumsbesiktning är planerade att genomföras under våren 2019.

Ekonomi

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden 91 000,-

Revisionsarvode 11 953,-

Det ena av de två s.k. rörliga lånen på 5 200 000,- som omsätts var tredje månad, har bundits på fem år, t o m 2023-11-24 till en räntesats av 1,39%.

I februari 2019 har ett lån på 2 000 000,- satts om, gamla räntenivån på detta var 1,48 %. Nya räntenivån är 1,68 % bundet t o m 2025-02-25.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna avseende de fyra bundna lånen under åren 2019 – 2025. I kombination med tremånadersränteperiod för ett av lånen borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är på cirka 1,5 %.

Offerter har tagits in avseende den ekonomiska förvaltningen, efter utvärdering av dessa beslutades att Riksbyggen, sedan de justerat arvudet, får fortsatt förtroende att utföra densamma.

Kostnaden för sophämtning har ökat med c:a 50% under året p g a ökade tömningsintervaller.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer att höjas med 1% för 2019.

Priset för vatten och avlopp kommer att höjas med 12% för 2019.

Årets resultat blev 734 379 kr efter att 379 tkr av kostnaderna för ny ventilation i den nya puben belastat resultatet för 2018.

Lokaler

Som redovisades i fjolårets förvaltningsberättelse bytte en av föreningens lokaler hyresgäst 2017. Efter otaliga turer avseende bygglov, har ombyggnationerna påbörjats och beräknas vara klart under senare delen av andra kvartalet 2019.

Övrigt

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

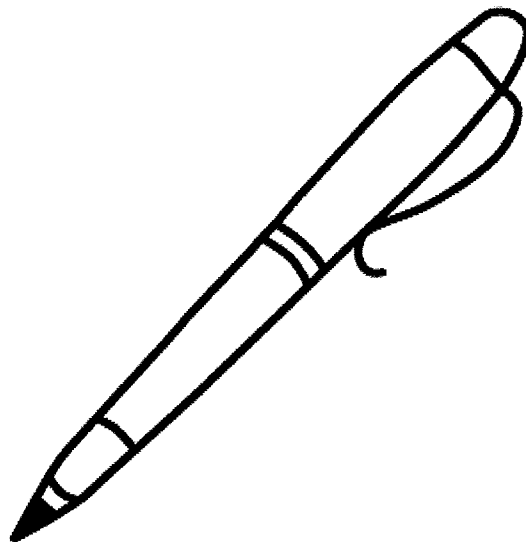
Gemensamt bredband

Efter att ordinarie föreningsstämman 19 juni 2018 avslutats, presenterade styrelsen ett förslag om eventuellt gemensamt bredband. Styrelsen fick i uppdrag att utreda frågan vidare.

Vid en extra föreningsstämma den 20 november 2018 röstades om styrelsens förslag, förslaget röstades ner och istället fick styrelsen i uppdrag att utreda frågan ytterligare.

Gemensamma aktiviteter

Grillfest har anordnats tillsammans med grannföreningen.



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

