

Årsredovisning

för

BRF JERNBRON

716401-3539

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen avger härmed följande redovisning för förvaltningen av BRF JERNBRON för räkenskapsåret.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10

Styrelsen för BRF JERNBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Yvonne Flambe	ordförande
Linda Baltell	ordinarie ledamot
Mikael Flodström	ordinarie ledamot
Ellen Grev	ordinarie ledamot
Yvonne Lindström	ordinarie ledamot
Tomas Bodin	suppleant

REVISORER

Percy Feiff	ordinarie revisor
Stefan Larsson	suppleant

VALBEREDNING

Anita Persson	(sammankallande)
Fredrik Bromée	
Anton Hedin	

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2008.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 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 sju överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkring - Trygg Hansa.

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSARBETEN OCH REPARATIONER

Målning av fönster på fastigheten S:t Olofsgatan 28 A-C samt målning av fönster och balkongskivor på fastigheten S:t Olofsgatan 30 A-B har utförts.

Den genomförda energideklarationen, som enligt EU-direktiv måste göras för samtliga flerbostadsfastigheter, visar att husens energianvändning ligger under genomsnittet för liknande objekt.

Radonmätning av samtliga lägenheter har genomförts och resultatet av denna kommer att redovisas inom kort.

Våtrumsbesiktning har utförts av besiktningsman från SBC.

Uppdrag har lämnats till SBC att uppdatera den underhållsplan som de tidigare upprättat.

Följande större reparationer och underhållsarbeten planeras för 2009:

- " Iordningställande av extra vindsförråd efter beslut på extra föreningsstämma, kostnad c:a 60.000,-.
- " Rengöring av ventilationssystem samt tillhörande aggregat, kostnad c:a 25.000,-.

Ny stenbeläggning har utförts vid entrén från S:t Olofsgatan samt vid uteplatsen på den yttre gården.

Trädgården har återigen fått en ansiktslyftning då vissa rabatter har uppfräschats med diverse nyplanteringar.

ÖVRIGT

En översyn av stadgarna, i enlighet med rekommendationer från SBC, har inletts. Styrelsens förslag till ändring antogs i en första läsning vid extrastämma i början av mars 2009.

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

I samarbete med Leif Bolander & Co har en utvärdering av villkoren för föreningens befintliga fastighetsförsäkring hos Adeförsäkring (Trygg Hansa) gjorts mot den av SBC rekommenderade, som tillhandahålls av Allians. Då den förra ger bredast möjliga försäkringsskydd och bästa innehållet för alla medlemmar i den gemensamma tilläggförsäkringen beslöts att behålla den nuvarande försäkringen.

Adventskaffet lockade som tidigare år deltagande från ett stort antal medlemmar.

EKONOMI

Löner och arvoden:

Till styrelse och revisorer kronor 51.302,-.

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

Någon förändring av villkoren för föreningens bundna lån har inte skett, förutom omsättning av ett lån i april. Räntesatsen för detta lån hade tidigare förtidsbundets.

Detta innebär att det fortsatt föreligger en god spridning på förfallodagarna under åren 2010 - 2013 för lånen samt att räntenivån på samtliga ligger under 5 %.

Räntenivån för det rörliga lånet på 3.300.000.-, som omsätts var tredje månad, har under 2008 legat på drygt 5 %. Vid omsättningen i januari 2009 blev räntesatsen 3,05% för att vid omsättningen i april gått ner till 1,80 %.

Om detta ränteläge kommer att vara oförändrat under året innebär det en minskning av räntekostnaden med c:a 100.000,-.

De flesta fasta kostnaderna för bland annat, fjärrvärme, vatten, kabeltv höjs från 1 januari 2009 med 5 - 10 %.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	902 445
årets vinst	236 148
	1 138 593

disponeras så att

till fond för yttre underhåll omföres	114 000
i ny räkning överföres	1 024 593
	1 138 593

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

		2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning	Not	-2008-12-31	-2007-12-31
Nettoomsättning	1	3 238 328	3 233 232
Övriga rörelseintäkter		0	8 451
		3 238 328	3 241 683
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 407 026	-1 549 902
Personalkostnader		-16 370	-13 071
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-504 500	-506 621
		-1 927 896	-2 069 594
Rörelseresultat		1 310 432	1 172 089
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	18 614	25 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 092 898	-1 080 857
Resultat efter finansiella poster		236 148	116 792
Årets resultat		236 148	116 792

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 783 238	27 283 238
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 717	15 217
		26 793 955	27 298 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		26 797 455	27 301 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	60 085	116 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	75 773	87 758
		135 858	204 508
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 117 773	1 117 773
		1 117 773	1 117 773
Kassa och bank		571 694	295 759
		571 694	295 759
Summa omsättningstillgångar		1 825 325	1 618 040
Summa tillgångar		28 622 780	28 919 995
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
10			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 208 012	1 094 012
Inbetalda insatser		1 230 901	1 230 901
		2 438 913	2 324 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		902 445	899 652
Årets resultat		236 148	116 792
		1 138 593	1 016 444
Summa eget kapital		3 577 506	3 341 357

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 104 025 24 104 025	24 604 125 24 604 125
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr sk till kreditinst		500 100	500 100
Leverantörsskulder		60 157	72 873
Övriga skulder	12	88 243	80 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	292 749	321 460
		941 249	974 513
Summa eget kapital och skulder		28 622 780	28 919 995
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 088 000	30 088 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Medlemsavgifter	2 779 845	2 779 997
Hyror lokaler	451 008	439 080
Övriga intäkter	7 475	14 156
Försäkringsersättningar	0	8 451
	3 238 328	3 241 684

2 Driftskostnader

	2008	2007
Belysning	129 174	90 663
Värme	316 285	324 961
Vatten och avlopp	96 121	114 302
Fastighetsskatt	94 280	143 480
Fastighetsförsäkring	31 660	34 906
Kabel-TV	50 591	46 345
Renhållning	74 888	66 742
Städning	63 050	54 024
Fastighetsskötsel	98 771	88 413
Rep och underhåll fastighet	247 681	378 597
Reparationer hissar	20 463	23 499
Reparationer maskiner	6 824	8 300
Underhåll yttre miljö	44 269	31 026
Servicekontrakt	18 329	15 064
Porto, kopior mm	2 806	2 469
Medlemsavgift SBC	5 160	5 160
Diverse omkostnader	6 817	12 898
Porttelefon	1 263	1 742
Fastighetsförvaltning	30 205	30 480
Övr fastighetskostnader	8 078	14 210
Förbrukningsmaterial	2 069	0
Telefon	441	0
Styrelsearvode	43 998	53 062
Revisionsarvode	7 304	7 059
Konsultarvoden	6 500	2 500
	1 407 027	1 549 902

3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Ränteintäkter	18 614	25 560

4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader	1 092 898	1 080 857

5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	31 318 901	31 318 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 318 901	31 318 901
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 035 663	-3 535 563
Årets avskrivningar	-500 000	-500 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 535 663	-4 035 663
Utgående planenligt restvärde	26 783 238	27 283 238
Taxeringsvärden byggnader	27 520 000	27 520 000
Taxeringsvärden mark	10 788 000	10 788 000
	38 308 000	38 308 000

6 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	268 345	268 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 345	268 345
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-253 128	-246 607
Årets avskrivningar	-4 500	-6 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 628	-253 128
Utgående redovisat värde	10 717	15 217

7 Övriga fordringar

	2008-12-31
Skattekonto	4 052
Erlanderska	56 033
	60 085

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2008-12-31

Trygg Hansa Fastighetsförsäkring	31 660
ComHem	12 971
Upplands Företagsförvaltning	7 381
UBC Teknisk Förvaltning	23 761
	75 773

9 Likviditetsfond

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	1 117 773	1 291 641

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	1 094 012	899 652	116 792
Disposition av föregående års resultat:		114 000	2 792	-116 792
Årets resultat				236 148
Belopp vid årets utgång	1 230 901	1 208 012	902 444	236 148

11 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Ränteändring
Swedbank	2.775.000	3,54%	2011-06-10
Swedbank	2.997.000	4,53%	2012-11-26
Swedbank	5.200.000	3,78%	2010-01-12
Swedbank	3.300.000	5,79%	2009-01-15
Swedbank	5.332.125	4,27%	2011-09-26
Swedbank	5.000.000	4,99%	2013-06-25

Förfallotid inom 1 år efter balansdagen

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank	500 100	500 100

12 Övriga skulder

2008-12-31

Mervärdesskatt	21 227
Övriga kortfr skulder	65 816
Personalens källskatt	1 200
	88 243

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


2008-12-31

Upplupna sociala avgifter	5 396
Upplupna utgiftsräntor	130 728
Försk bet hyror/ avgifter	84 606
Övr interimsskulder	72 020
	292 750


Uppsala den 6 / 5 2009.


Yvonne Flambe


Linda Baltell



Mikael Flodström


Ellen Grev


Yvonne Lindström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2009.


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 2008. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 redovisnings sed 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 8 maj 2009



Percy Feiff
Auktoriserad revisor