

Årsredovisning
för
BRF JERNBRON

716401-3539

Räkenskapsåret

2010

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF JERNBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 2 juni 2010.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 17 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 sex överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt, varav en har bytt hyresgäst, dock med samma verksamhet som tidigare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkring-Trygg Hansa.

X
BB
lv

Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

OVK-besiktning har genomförts, med tillfredställande resultat i både lokaler och lägenheter.

Skyddsruminspektion har genomförts med godkänt resultat.

Utvärdering avseende jourtjänstavtal har gjorts, varvid det visat sig att det befintliga avtalet med Fastighets- och Saneringstjänst har fortsatt de förmånligaste villkoren.

Ny tvättmaskin har installerats.

Den snörika vintern har inneburit att taken snöröjts flera gånger under året, till en kostnad av c:a 60 000 kr.

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

Anbud

En takkonsult anlitas p.g.a. vattengenomträngningarna vinter/våren 2010. Resultatet visade att taket på höghuset hade konstruktionsfel, vilket lett till skadorna. Med anledning därav infodrades anbud på de av takkonsulten föreslagna åtgärder. Anbudet vanns av Kristofferssons Plåtslageri.

Arbetet hann aldrig genomföras innan den tidiga snön kom, med nya vattenskador som följd.

Vattenskador

I januari 2011 råkade föreningen utföra vattengenomträngning via taket, fyra lägenheter drabbades. I mars skedde ytterligare en vattengenomträngning, då drabbades ytterligare tre lägenheter. I februari gick ett kylbatteri till en av lokalerna sönder p.g.a. kyla, vilket ledde till omfattande vattenskada. En lägenhet har drabbats av vattenskada p.g.a. ventilationsproblem.

I dagsläget är det omöjligt att uppskatta kostnaderna för ovanstående vattenskador.

Större reparationer och underhållsarbeten som planeras under 2011:

Reparation av del av tak mot Östra Ågatan samt stup- och hängrännor. Arbetet har påbörjats.

Kostnad 660 000 kr.

Kostnader för ställningsbyggande tillkommer.

Planerar värmefotografering av samtliga husfasader.

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

Handwritten signature

Övrigt

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

Bolander och Co. har haft en genomgång med hela styrelsen om vilket ansvar som åvilar den enskilde lägenhetsinnehavaren respektive föreningen i samband med vattenskador.

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

Information har lämnats till de större mäklarföretagen om adress till föreningens hemsida samt uppgift om kontaktpersoner.

Ekonomi

Löner och arvoden:
Styrelsearvoden 88 000 kr
Revisionsarvode 7 733 kr

Ingen avgiftsfri månad för 2010 på grund av kostnaderna för vinterns snöröjning samt det förestående arbetet med reparationer av taken.

Två av föreningens lån på 2.475.000,- respektive 4.975.925,- ska sättas om under 2011. De nya räntesatserna kommer med största sannolikhet överstiga dagens nivåer.

Räntenivån på det rörliga lånet på 3.300.000,-, som omsätts var tredje månad, har successivt ökat under 2010, 1,40 % i början av året till 1,90 % i slutet av året.

Med andra ord föreligger det en god spridning på förfallodagarna under åren 2011-2013 för lånen samt att räntenivån på samtliga ligger under 5 %.

Elavtalet med Jämtkraft har bundits på 24 månader t o m 2012-07-01 till ett pris av 102,5 öre/kwh.

Med hänsyn tagen till vad som sagts ovan avseende reparationer av taken finns anledning att förmoda att resultatet för 2011 inte kommer att ge något överskott.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 291 446
årets vinst	437 709

1 729 155

disponeras så att

till fond för yttre underhåll omförs	148 700
i ny räkning överföres	1 580 455

1 729 155

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	3 540 111	3 270 347
Övriga rörelseintäkter	1	15 831	0
		3 555 942	3 270 347
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 559 200	-1 338 010
Personalkostnader	3	-116 528	-60 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 737	-519 937
		-2 202 465	-1 918 598
Rörelseresultat		1 353 477	1 351 749
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-915 770	-971 337
		-915 768	-970 896
Resultat efter finansiella poster		437 709	380 853
Resultat före skatt		437 709	380 853
Årets resultat		437 709	380 853

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 845 027	26 360 464
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 239	6 217
		25 874 266	26 366 681
<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		26 995 539	27 487 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 006	0
Aktuella skattefordringar		118 493	40 142
Övriga fordringar	10	56 805	59 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 619	57 931
		269 923	157 836
<i>Kassa och bank</i>		1 154 924	976 585
Summa omsättningstillgångar		1 424 847	1 134 421
SUMMA TILLGÅNGAR		28 420 386	28 622 375

KBB
ev

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll		1 436 012	1 322 012
		2 666 913	2 552 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 291 446	1 024 593
Årets resultat		437 709	380 853
		1 729 155	1 405 446
Summa eget kapital		4 396 068	3 958 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 103 825	23 641 425
Summa långfristiga skulder		23 103 825	23 641 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	500 100	500 100
Leverantörsskulder		71 834	83 511
Övriga kortfristiga skulder	14	133 933	90 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	214 626	348 439
Summa kortfristiga skulder		920 493	1 022 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 420 386	28 622 375
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

-Byggnad	1,8%
-Vindsförråd	16,6%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

K
BB
er

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	3 032 724	2 779 997
Hyror lokaler	472 607	469 008
Övriga intäkter	34 780	21 342
Försäkringsersättningar	15 831	0
	3 555 942	3 270 347

Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Belysning	101 373	122 709
Värme	325 877	341 313
Vatten och avlopp	89 501	89 316
Fastighetskatt	100 787	97 952
Fastighetsförsäkring	32 912	31 660
Kabel-TV	49 450	51 852
Renhållning	80 756	73 222
Städning	65 152	59 472
Fastighetsskötsel	184 250	99 905
Rep och underhåll fastighet	356 910	188 910
Reparationer hissar	61 803	18 360
Reparationer maskiner	3 929	9 837
Servicekontrakt	14 774	21 387
Porto, kopior mm	2 929	6 708
Medlemsavgift SBC och UBC	5 420	5 160
Diverse omkostnader	11 326	13 214
Porttelefon	1 323	1 882
Ekonomisk förvaltning	32 519	33 084
Övr fastighetskostnader	14 910	19 550
Revisionsarvode	7 733	7 525
Konsultarvoden	15 566	44 990
	1 559 200	1 338 008

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2010	2009
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	88 000	44 000
	88 000	44 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 528	16 651
	28 528	16 651
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 528	60 651

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	2	441
	2	441

Not 5 Räntekostnader

	2010	2009
Räntekostnader	915 770	971 337
	915 770	971 337

Not 6 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Vindsförråd	92 663	92 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 411 564	31 411 564
Ingående avskrivningar	-5 051 100	-4 535 663
Årets avskrivningar	-515 437	-515 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 566 537	-5 051 100
Utgående redovisat värde	25 845 027	26 360 464
Taxeringsvärden byggnader	33 778 000	27 520 000
Taxeringsvärden mark	15 788 000	10 788 000
	49 566 000	38 308 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 345	268 345
Inköp	34 322	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 667	268 345
Ingående avskrivningar	-262 128	-257 628
Årets avskrivningar	-11 300	-4 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 428	-262 128
Utgående redovisat värde	29 239	6 217

Not 8 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Investeringsfonder	1 117 773	1 329 191
	1 117 773	1 329 191

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Depositioner	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skatter och avgifter	4 063	4 061
Faktura till Ernanderska gården	52 742	55 702
	56 805	59 763

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa Fastighetsförsäkring	35 246	0
ComHem	15 240	12 971
Upplands Företagsförvaltning	7 484	7 381
UBC Teknisk förvaltning	27 649	23 997
Uppsala Vatten (vatten)	0	7 703
Uppsala Vatten (renhållning)	0	5 879
	85 619	57 931

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	1 322 012	1 024 593	380 853
Disposition av föregåendeårs resultat:		114 000	266 853	-380 853
Årets resultat				437 709
Belopp vid årets utgång	1 230 901	1 436 012	1 291 446	437 709

Not 13 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Ränteändring
Swedbank	3,540%	2 475 000 kr	2011-06-10
Swedbank	4,533%	2 653 000 kr	2012-11-26
Swedbank	3,510%	5 200 000 kr	2013-11-11
Swedbank	2,200%	3 300 000 kr	rörlig ränta
Swedbank	4,270%	4 975 925 kr	2011-09-26
Swedbank	4,990%	5 000 000 kr	2013-06-25

Skuldsaldo 2010-12-31 23 603 925 kr

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

Saldo 23 103 825 kr

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Momsskuld	23 053	24 725
Deposition lokal	110 880	65 816
	133 933	90 541

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	4 100
Upplupna utgiftsräntor	96 442	121 458
Försk bet hyror/ avgifter	56 288	151 611
Övr interimsskulder	57 796	71 270
	214 626	348 439



Uppsala 27/4 2011



Yvonne Flambe



Linda Baltell



Mikael Flodström



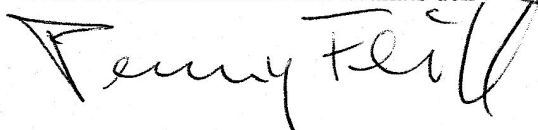
Gudmund Danielsson



Yvonne Lindström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2011.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF JERNBRON

Org.nr 716401-3539

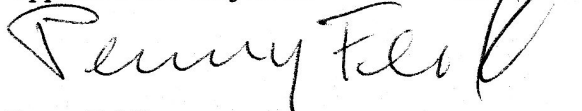
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 3 maj 2011



Percy Feiff
Auktoriserad revisor