

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Jernbron

Org. nr: 716401–3539





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jernbron får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 353 m<sup>2</sup>, 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal förråd	8

Total tomtarea	2 396 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 574 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	353 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	76 330 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 330 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Ala Frisörsalonger AB	103	2021-09-30
Kungsala AB	150	2022-03-31
Kungsala AB	100	2024-11-30

Hyreskontrakten för samtliga lokaler är utformade så att om de inte sägs upp 9 månader innan avtalstiden löper ut, så förlängs de automatiskt med ytterligare 3 år.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,46 % 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 93 tkr och planerat underhåll för 1 741 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 812 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 860 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
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
Målning av tak	2019	
Våtrumsbesiktning	2019	
Stampolning	2019	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Ombyggnad restaurang	83 912
Tvättstuge- och trapphusrenovering	711 634
Takrenovering	545 806
Förnyelse av utemiljö	399 531

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fogning av fasadtegel	2021
Byte av värmväxlare	2021-2022

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Yvonne Flambe	Ordförande	2021
Yvonne Lindström	Kassör	2021
Benita Falenius	Sekreterare	2021
Niklas Ljungberg	Ledamot	2021
Mikael Propst	Ledamot	2021
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Harry Ollinen	Suppleant	Avgått under januari 2021
Inger Söderberg	Suppleant	2021
Pia Paul	Suppleant	Avgått under januari 2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2021
<b>Revisorssuppleant</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lovisa Lindholm		2021
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gudmund Danielson		2021
Carina Elgström		2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

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

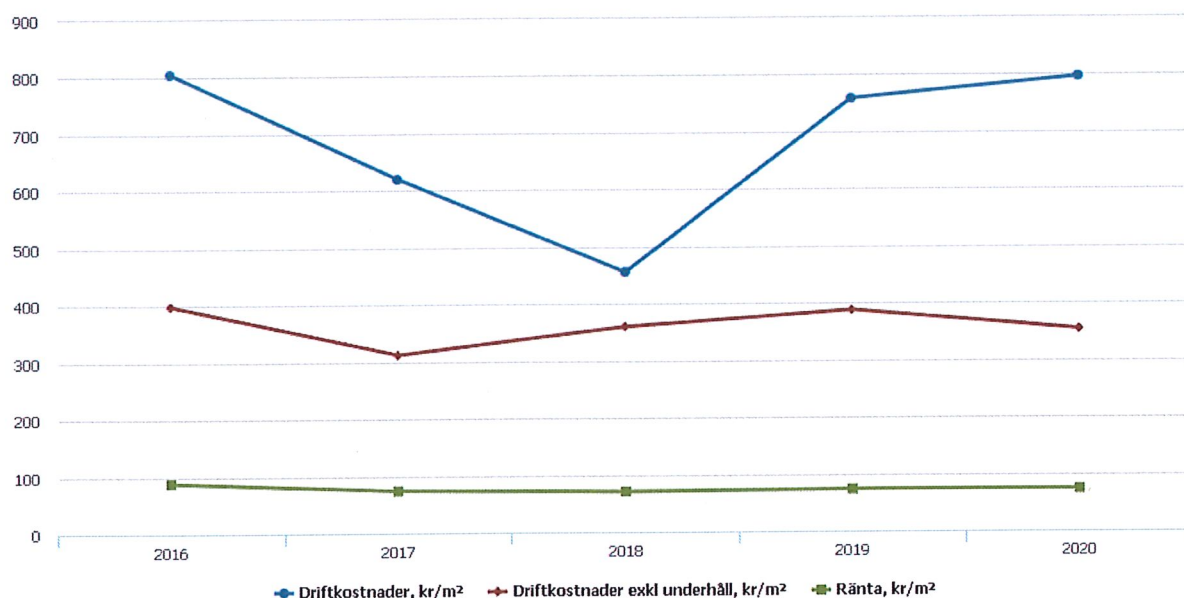
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 849 kr/m<sup>2</sup>/år.

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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 543	3 609	3 345	3 582	3 578
Resultat efter finansiella poster	-438	-320	734	384	-305
Årets resultat	-438	-320	734	384	-305
Soliditet %	16	17	18	15	14
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	849	849	776	849	849
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	797	759	456	620	805
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	354	388	360	312	398
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	74	71	74	88
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	31	0	247	329
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 865	4 874	5 001	5 129	5 256



**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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 230 901	121 262	3 209 628	-319 821
Disposition enl. årsstämmobeslut			-319 821	319 821
Reservering underhållsfond		860 390	-860 390	
Ianspråktagande av underhållsfond		-981 652	981 652	
Årets resultat				-438 304
Vid årets slut	1 230 901	0	3 011 069	-438 304

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 011 069
Årets resultat	-438 304
<b>Summa</b>	<b>2 572 764</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	860 390
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 572 764</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 542 655	3 608 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 177	179 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 806 832</b>	<b>3 787 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 131 024	-2 979 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 540	-359 641
Personalkostnader	Not 6	-169 761	-183 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 954 853</b>	<b>-3 816 067</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148 021</b>	<b>-28 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-289 896	-292 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 883</b>	<b>-291 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-437 904</b>	<b>-319 821</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	-400	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-438 304</b>	<b>-319 821</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	21 888 025	22 166 056
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	263 447	278 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 151 472</b>	<b>22 445 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	375 194	375 194
Andra långfristiga fordringar	Not 14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 694</b>	<b>378 694</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 530 166</b>	<b>22 823 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	0
Övriga fordringar	Not 16	250 224	244 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	216 867	135 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>467 151</b>	<b>379 885</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	867 904	1 059 434
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>867 904</b>	<b>1 059 434</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 335 055</b>	<b>1 439 319</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 865 221</b>	<b>24 263 013</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 230 901	1 230 901	
Fond för yttre underhåll	0	121 262	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 230 901</b>	<b>1 352 163</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 011 069	3 209 628	
Årets resultat	-438 304	-319 821	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 572 764</b>	<b>2 889 807</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 803 665</b>	<b>4 241 970</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 977 825	18 640 425
Övriga långfristiga skulder	Not 20	202 250	202 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 180 075</b>	<b>18 842 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 125 100	500 100
Leverantörsskulder	Not 21	163 781	110 405
Skatteskulder	Not 22	27 032	17 355
Övriga skulder	Not 23	29 520	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	536 048	550 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 881 481</b>	<b>1 178 368</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 865 221</b>	<b>24 263 013</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 032 724	3 032 724
Hyror, lokaler	583 116	578 076
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 196	-2 196
Rabatter*	-70 989	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 542 655</b>	<b>3 608 604</b>

\*Avser hyresnedsättning föreningen tillämpade på sina lokalhyresgäster under andra kvartalet pga coronaviruset. 50% av nedsättningen har föreningen fått ersättning för, vilket syns i Not 3 under posten Erhållna statliga bidrag.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 871	7 407
Fakturerade kostnader	197 370	129 410
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Erhållna statliga bidrag	35 494	0
Övriga rörelseintäkter	21 443	42 483
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>264 177</b>	<b>179 300</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 740 883	-1 456 284
Reparationer	-93 311	-139 496
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 179	-123 527
Försäkringspremier	-74 640	-66 741
Kabel- och digital-TV	-126 346	-74 467
Pcb/Radonsanering	-11 082	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 076
Serviceavtal	-41 969	-20 715
Obligatoriska besiktningar	-7 575	-77 265
Snö- och halkbekämpning	-522	-18 974
Förbrukningsinventarier	-8 243	-12 454
Vatten	-148 712	-135 052
Fastighetsel	-110 461	-107 573
Uppvärmning	-337 022	-365 051
Sophantering och återvinning	-125 126	-124 230
Förvaltningsarvode drift	-178 951	-252 247
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 131 024</b>	<b>-2 979 153</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 574	-70 011
Lokalkostnader	-3 490	-1 910
Arvode, yrkesrevisorer	-14 811	-13 469
Övriga försäljningskostnader	-151 336	-172 663
Övriga förvaltningskostnader	-9 523	-22 856
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 941	-6 744
Representation	-10 248	-4 169
Kontorsmateriel	-1 705	-1 776
Telefon och porto	-3 990	-5 834
Tidskrifter och facklitteratur	-657	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 920	-5 706
Konsultarvoden	-20 255	-51 084
Bankkostnader	-3 801	-3 420
Övriga externa kostnader	-59 291	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-360 540</b>	<b>-359 641</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-64 750	-86 900
Sammanträdesarvoden	-77 150	-55 300
Övriga personalkostnader	0	-6 160
Sociala kostnader	-27 861	-35 386
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-169 761</b>	<b>-183 746</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 031	-278 031
Avskrivning Installationer	-15 497	-15 497
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-293 528</b>	<b>-293 528</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	522
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13</b>	<b>522</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-289 896	-292 180
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-289 896</b>	<b>-292 180</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Statlig inkomstskatt	-400	0
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Tillkommande utgifter	92 663	92 663
	<b>31 411 564</b>	<b>31 411 564</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 411 564</b>	<b>31 411 564</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 152 845	-8 874 815
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	<b>-9 245 509</b>	<b>-8 967 478</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-278 031	-278 031
	<b>-278 031</b>	<b>-278 031</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 523 539</b>	<b>-9 245 509</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	18 349 025	18 627 056
Mark	3 539 000	3 539 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	5 330 000	5 330 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>76 330 000</b>	<b>76 330 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 053 000</i>	<i>40 053 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 277 000</i>	<i>36 277 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	375 050	375 050
Installationer	387 423	387 423
	<b>762 473</b>	<b>762 473</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>762 473</b>	<b>762 473</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-375 050	-375 050
Installationer	-108 479	-92 982
	<b>-483 529</b>	<b>-468 032</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-15 497	-15 497
	<b>-15 497</b>	<b>-15 497</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-375 050	-375 050
Installationer	-123 976	-108 479
	<b>-499 026</b>	<b>-483 529</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-499 026</b>	<b>-483 529</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>263 447</b>	<b>278 944</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	263 447	278 944

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 194	375 194
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>375 194</b>	<b>375 194</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-8 919	0
Kundfordringar	8 979	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	250 224	158 977
Momsfordringar	0	85 403
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>250 224</b>	<b>244 380</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 694	23 252
Förutbetalda driftkostnader	34 570	34 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 643	16 643
Förutbetald vattenavgift	12 922	0
Förutbetald renhållning	31 282	23 859
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 693	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	31 586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 063	5 920
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>216 867</b>	<b>135 505</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	867 904	1 059 434
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>867 904</b>	<b>1 059 434</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 102 925	19 140 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 100	-500 100
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 775 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 977 825</b>	<b>18 640 425</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2020-01-03	1 162 500,00	-1 125 000,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	0,89%	2021-03-28	0,00	1 125 000,00	150 000,00	975 000,00
SWEDBANK	1,77%	2021-02-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	0,94%	2021-04-15	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
SWEDBANK	0,90%	2021-05-28	0,00	1 000 000,00	500 000,00	500 000,00
SWEDBANK	1,74%	2022-06-22	3 373 025,00	0,00	178 100,00	3 194 925,00
SWEDBANK	1,83%	2022-09-09	1 105 000,00	0,00	172 000,00	933 000,00
SWEDBANK	1,39%	2023-11-24	5 200 000,00	0,00	0,00	5 200 000,00
SWEDBANK	1,68%	2025-02-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 140 525,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>1 037 600,00</b>	<b>19 102 925,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 100 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.*

**Not 20 Övriga långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	202 250	202 250
<b>Summa övriga långfristiga skulder</b>	<b>202 250</b>	<b>202 250</b>

**Not 21 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	163 781	110 405
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>163 781</b>	<b>110 405</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	7 703	0
Beräknad inkomstskatt	400	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	126 179	123 527
Debiterad preliminärskatt	-107 250	-106 172
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>27 032</b>	<b>17 355</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	8 979	0
Skuld för moms	20 541	196
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>29 520</b>	<b>196</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 464	16 087
Upplupna räntekostnader	22 466	27 298
Upplupna driftskostnader	1 363	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 320	114 458
Upplupna elkostnader	10 799	12 507
Upplupna värmekostnader	42 223	47 624
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	52 400	51 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 691	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 322	268 139
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>536 048</b>	<b>550 313</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

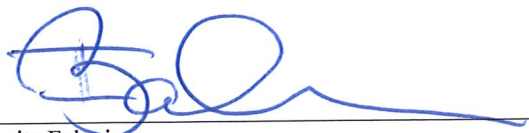
Styrelsens underskrifter

Uppsala 2021-03-24

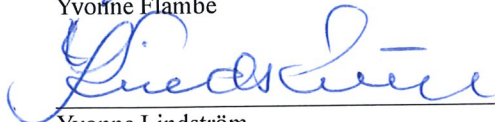
Ort och datum



Yvonne Flambe



Benita Falenius



Yvonne Lindström



Mikael Propst



Niklas Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

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 2020.

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 2020-12-31 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 *Revisorers 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.

#### *Revisorers 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 revisionssed 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2021-04-22



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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 planliga 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 26 maj 2020.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Föreningen har en hemsida se, [www.jernbron.bostadsratterna.se](http://www.jernbron.bostadsratterna.se).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Renoveringar och uppfrysning av byggnader och mark*

De sedan tidigare planerade genomgripande åtgärderna i trädgården genomfördes under 2020. Resultatet blev inte det förväntade, varför slutbesiktning kommer att ske under våren 2021.

Den genomgripande renoveringen av trapphus och tvättstuga i form av målning, golvunderhåll samt byte av taksivor och armatur i gemensamhetsutrymmen, slutfördes under våren - hösten 2020. Vidare byttes namntavlor i trapphusen samt vid porten mot S:t Olofsgatan.

Under året har underhåll och målning av yttertaken mot Östra Ågatan genomförts. Dessutom har taken på låghusen lagats i samband med att läckage har upptäckts.

Ovanstående renoveringar kostade totalt 1,6 mkr.

Föreningen inlämnade en bygglovsansökan angående inglasning av balkonger, efter beslut på årsstämman. Bygglovsansökan beviljades, förutom för de översta balkongerna. Övriga medlemmar som så önskat, har erbjudits inglasning av balkonger på egen bekostnad.

OVK-besiktningen har p.g.a. rådande pandemi flyttats fram och ska genomföras enligt kommunens beslut senast den 31 augusti 2021.

Radonmätning har påbörjats i februari 2021 och ska vara klar senast den 30 april 2021.

Enligt underhållsplanen ska förbättring av mjuk fog göras på samtliga fastigheter under 2021. Offerter kommer att tas in under våren.

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

## Lokaler

Hyresrabatter med 50 % av gällande hyra har lämnats för månaderna april, maj och juni 2020. Av dessa belopp har föreningen kompenserats med hälften.

Hyreskontrakten 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.

## Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Riksbyggen.

Under året har föreningen fått både ny kundansvarig och ny ekonom.

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden **141 900 kr**

Revisionsarvode **14 810 kr (beräknat – sker på löpande räkning och faktureras i efterskott)**

Under våren 2020 tog styrelsen beslut om ett tillfälligt lån om 1 mkr, för att täcka kostnaderna för åtgärderna i trädgården och renoveringen av trapphusen. I november amorterades 500 000 kr av beloppet och resterande del av lånet kommer att lösas i februari 2021. Ett av lånen på 975 000 har satts om i december 2020 gamla räntan var 0,98 % och nya räntesatsen är 0,88 %. Detta lån sätts om var 3:e månad.

Ett annat lån på 3 000 000 med förfallodag i februari 2021 har omsatts till en räntesats av 1,31 %, tidigare räntesats 1,77 %, ny förfallodag mars 2029.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna avseende de fyra bundna lånen under åren 2022 – 2029. I kombination med tremånadersränteperiod för två av lånen borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är cirka 1,35 %.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer enligt Vattenfalls prognos att höjas med 1,4 % för 2021.

Priset för vatten och avlopp mäts sedan 1 april 2020 enligt en ny beräkningsgrund, det har hittills inte lett till att ökningen blivit så hög som befarats, bara en marginell ökning har skett. Styrelsen gör bedömningen att dessa kostnadsökningar ryms inom budget.

Årets resultat blev -438 304kr. Resultatet är negativt på grund av underhållsarbeten som genomfördes. Det påverkar dock inte bedömningen att föreningen har god ekonomi och likviditet.

#### **Gemensamma aktiviteter**

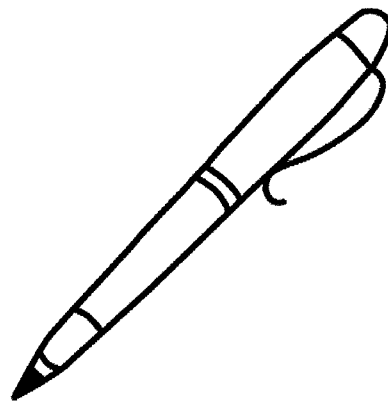
Gårdsfest har inte kunnat anordnas på grund av pandemin.

Ett gemensamt möte med styrelsen för Brf Ernanderska Gården har hållits.

#### **Övrigt**

Enskilda styrelseledamöter har deltagit i digitala kurser via Bostadsrätterna, Riksbyggen och andra branschorganisationers anordnade kurser och seminarier i aktuella ämnen.

Under året har reglerna vid utflyttning ändrats så, att även taggarna vid avflyttning lämnas till Trygghetsprodukter AB och att nya medlemmar därefter kvitterar ut både lägenhetsnycklar och taggar hos dem.



---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

