

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Jernbron  
Org nr: 716401-3539





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jembron får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Årets resultat är 302 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 596 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	2	Antal lokaler	3
2 rum och kök	25	Antal förråd	8
3 rum och kök	22		
4 rum och kök	2		
<b>Summa</b>	<b>51</b>		

Total tomtarea 2 396 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 574 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 353 m<sup>2</sup>

Förråd 52 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 405 m<sup>2</sup>

\*I samband med fastighetsdeklaration har lokalarean för förråd justerats då ett förråd inte ska klassas som uthyrningsbart, vilket resulterat i mindre lokalarea jämfört med föregående år (413 m<sup>2</sup>).

Årets taxeringsvärde 103 713 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 330 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Ala Frisörsalonger AB	103	2024-09-30
Kungsala AB	150	2025-03-31
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 17,59 % 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 382 tkr och planerat underhåll för 580 tkr. 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 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>		
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	
Stampspolning	2019	
Ombyggnad restaurang	2020	
Tvättstuge- och trapphusreovering	2020	
Takreovering	2020	
Förnyelse av utemiljö	2020	
Ombyggnad restaurang	2021	
Byte tvättmaskin	2021	
Målning av soprum, trapphus och förråd	2021	
Installation av ränna på soprum	2021	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2021	
Radonmätning	2021	Påbörjad 2020

#### Årets utförda underhåll

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Fasadarbete	545 646
Upprustning innergård	34 740

#### Planerat underhåll

	<b>År</b>
Genomgång av takfönster och balkongdörrar	2023

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	2023
Yvonne Lindström	Kassör	2023
Benita Falenius	Sekreterare	2023
Niklas Ljungberg	Ledamot	2023
Mikael Propst	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Söderberg	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Feiff	Auktoriserad revisor	2023

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lovisa Lindholm	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gudmund Danielson	2023
Carina Elgström	2023

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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

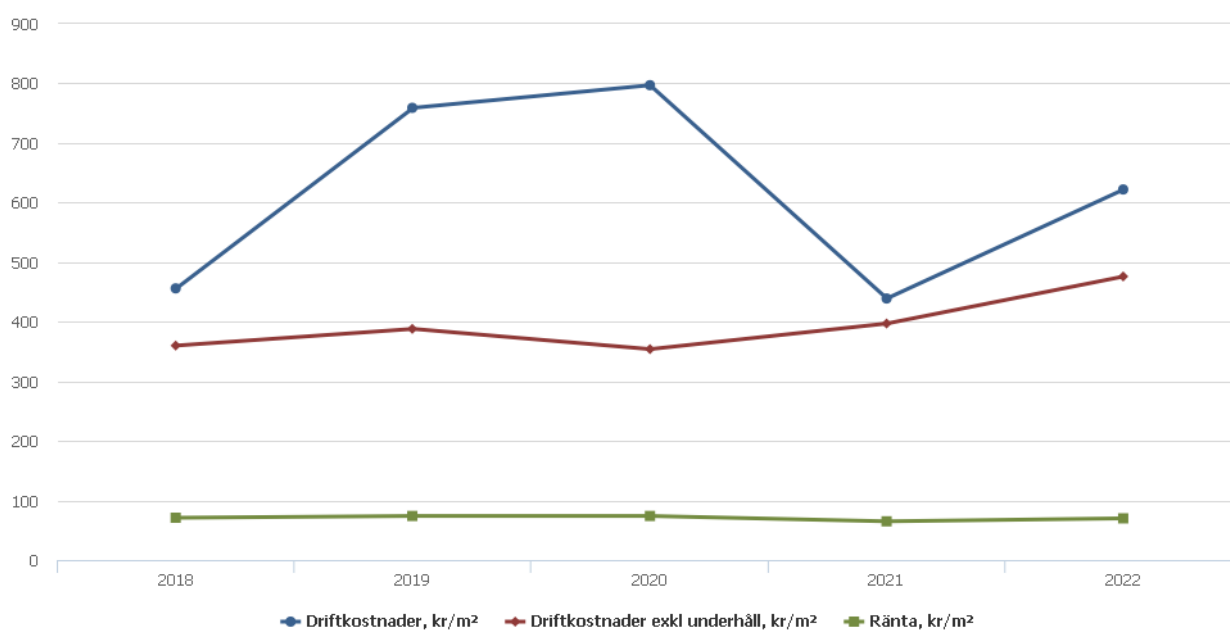
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-04-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 371	3 615	3 543	3 609	3 345
Resultat efter finansiella poster	302	1 004	-438	-320	734
Årets resultat	302	1 004	-438	-320	734
Soliditet %	22	20	16	17	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	778	849	849	849	776
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	622	439	797	759	456
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	476	397	354	388	360
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	65	74	74	71
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	174	0	0	31	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 413	4 540	4 865	4 874	5 001



**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 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	0	2 572 764	1 004 209
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 004 209	-1 004 209
Reservering underhållsfond		860 390	-860 390	
Ianspråktagande av underhållsfond		-166 194	166 194	
Årets resultat				302 364
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 230 901</b>	<b>694 196</b>	<b>2 882 777</b>	<b>302 364</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 882 777
Årets resultat	302 364
<b>Summa</b>	<b>3 185 142</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-860 390
Ianspråktagande av underhållsfonden	580 386
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 905 117</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 370 744	3 614 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	487 262	205 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 858 006</b>	<b>3 819 898</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 475 441	-1 750 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 714	-341 453
Personalkostnader	Not 6	-169 404	-171 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-293 528	-293 528
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 287 086</b>	<b>-2 557 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>570 920</b>	<b>1 262 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 444	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-277 000	-258 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 555</b>	<b>-258 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>302 364</b>	<b>1 003 809</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	400
<b>Årets resultat</b>		<b>302 364</b>	<b>1 004 209</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	21 331 964	21 609 994
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	232 453	247 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 564 417</b>	<b>21 857 945</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>21 943 111</b>	<b>22 236 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	233 591	242 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	271 094	245 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>504 685</b>	<b>488 372</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 149 135	1 100 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 149 135</b>	<b>1 100 103</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 653 820</b>	<b>1 588 475</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 596 931</b>	<b>23 825 114</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<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		694 196	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 925 097</b>	<b>1 230 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 882 777	2 572 764
Årets resultat		302 364	1 004 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 185 142</b>	<b>3 576 973</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 110 239</b>	<b>4 807 874</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 000 000	10 200 000
Övriga långfristiga skulder	Not 19	289 750	202 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 289 750</b>	<b>10 402 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 559 750	7 902 825
Leverantörsskulder	Not 20	161 956	179 581
Skatteskulder	Not 21	7 373	12 335
Övriga skulder	Not 22	-6 267	-5 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	474 130	525 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 196 942</b>	<b>8 614 989</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 596 931</b>	<b>23 825 114</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.

### 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	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder <sup>1</sup>	2 779 997	3 032 724
Hyror, lokaler	592 760	583 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 013	-2 196
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 370 744</b>	<b>3 614 508</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	12 039	7 133
Fakturerade kostnader <sup>2</sup>	168 697	161 887
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	26 567	36 370
Försäkringsersättningar <sup>3</sup>	279 956	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>487 262</b>	<b>205 390</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-580 386	-166 194
Reparationer <sup>4</sup>	-381 968	-170 669
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 599	-127 709
Försäkringspremier	-82 434	-78 200
Kabel- och digital-TV	-127 731	-126 775
Pcb/Radonsanering	-2 540	-1 841
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 010	0
Serviceavtal	-38 796	-34 030
Obligatoriska besiktningar	-3 590	-46 652
Snö- och halkbekämpning	-2 568	-2 025
Drift och förbrukning, övrigt	-375	0
Förbrukningsinventarier	-12 908	-12 687
Vatten	-173 166	-168 577
Fastighetsel <sup>5</sup>	-199 352	-117 621
Uppvärmning	-367 620	-386 012
Sophantering och återvinning <sup>6</sup>	-157 256	-118 157
Förvaltningsarvode drift <sup>7</sup>	-204 141	-193 604
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 475 441</b>	<b>-1 750 752</b>

<sup>1</sup> Minskning till följd av avgiftsfri månad i januari 2022

<sup>2</sup> Avser intäkter från Ernanderska gården

<sup>3</sup> Avser vattenskada frisör 2022

<sup>4</sup> Ökning består till stor del av vattenskada frisör 2022

<sup>5</sup> Ökning till följd av ökade elkostnader

<sup>6</sup> Ökning till följd av ökade sophämningskostnader

<sup>7</sup> Avser fastighetsskötsel och lokalvård

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 353	-68 476
Lokalkostnader	-1 290	-4 675
IT-kostnader	-1 403	-848
Arvode, yrkesrevisorer	-572	-17 958
Övriga försäljningskostnader <sup>8</sup>	-178 678	-169 777
Övriga förvaltningskostnader	-14 327	-25 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 385	-9 751
Representation	-500	-2 104
Kontorsmateriel	-1 907	-2 606
Telefon och porto	0	-5 821
Tidskrifter och facklitteratur	-657	-648
Medlems- och föreningsavgifter	-6 110	-6 040
Bankkostnader	-3 998	-3 673
Advokat och rättegångskostnader <sup>9</sup>	-24 197	0
Övriga externa kostnader	-33 340	-23 402
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-348 714</b>	<b>-341 453</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-90 400	-83 400
Sammanträdesarvoden	-54 500	-59 400
Sociala kostnader	-24 504	-29 016
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-169 404</b>	<b>-171 816</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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>

<sup>8</sup> Avser kostnader som vidarefaktureras Ernanderska gården

<sup>9</sup> Avser överklagan Plan- och byggnadsnämnden

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 005	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	87
Övriga ränteintäkter	249	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 444</b>	<b>87</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-276 996	-258 625
Övriga räntekostnader	-4	-3
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-277 000</b>	<b>-258 628</b>



**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Statlig inkomstskatt <sup>10</sup>	0	400
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>400</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-9 708 907	-9 430 876
Tillkommande utgifter	-92 663	-92 663
	<b>-9 801 570</b>	<b>-9 523 539</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>-10 079 601</b>	<b>-9 801 570</b>
--	--------------------	-------------------

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

Byggnader	17 792 964	18 070 994
Mark	3 539 000	3 539 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	98 000 000	71 000 000
Lokaler	5 713 000	5 330 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>103 713 000</b>	<b>76 330 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 992 000</i>	<i>40 053 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 721 000</i>	<i>36 277 000</i>

<sup>10</sup> 2021 avser rättning av 2020 års felaktigt uppbokade skatt på årets resultat

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	72 383	375 050
Installationer	387 423	387 423
	<b>459 806</b>	<b>762 473</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-302 667
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-302 667</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>459 806</b>	<b>459 806</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-72 383	-375 050
Installationer	-139 473	-123 976
	<b>-211 856</b>	<b>-499 026</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	302 667
	<b>0</b>	<b>302 667</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	-72 383	-72 383
Installationer	-154 970	-139 473
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-227 353</b>	<b>-211 856</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>232 453</b>	<b>247 950</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	232 453	247 950
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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>
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	233 591	242 521
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>233 591</b>	<b>242 521</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	28 091	26 253
Förutbetalda driftkostnader	56 775	34 755
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 838	17 838
Förutbetald vattenavgift	14 748	14 397
Förutbetald renhållning	58 998	41 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 675	31 931
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	117	117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 853	79 238
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>271 094</b>	<b>245 851</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Transaktionskonto	1 149 135	1 100 103
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 149 135</b>	<b>1 100 103</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	17 559 750	18 102 825
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 559 750	-7 902 825
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>10 200 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2022-06-28	3 016 825,00	-2 883 250,00	133 575,00	0,00
SWEDBANK	1,39%	2022-09-09	761 000,00	-589 000,00	172 000,00	0,00
SWEDBANK	3,45%	2022-12-28	825 000,00	-712 500,00	112 500,00	0,00
SWEDBANK	1,39%	2023-01-15	3 300 000,00	-3 300 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,45%	2023-03-28	0,00	3 595 750,00	62 500,00	3 533 250,00
SWEDBANK	3,45%	2023-03-28	0,00	3 889 000,00	62 500,00	3 826 500,00
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
SWEDBANK	1,31%	2029-02-23	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 102 825,00</b>	<b>0,00</b>	<b>543 075,00</b>	<b>17 559 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks (fyll i bank) lån om 3 826 500 kr och 3 533 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 15 059 750 kr

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Mottagna depositioner	289 750	202 250
	<b>289 750</b>	<b>202 250</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	161 956	179 581
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>161 956</b>	<b>179 581</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	0	9 179
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	134 599	127 709
Debiterad preliminärskatt	-127 226	-124 553
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 373</b>	<b>12 335</b>

<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld för moms	-6 267	-5 211
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-6 267</b>	<b>-5 211</b>

<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	16 848	16 605
Upplupna räntekostnader	8 772	20 124
Upplupna driftskostnader	1 228	6 567
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 718	141 106
Upplupna elkostnader	30 095	16 951
Upplupna värmekostnader	58 574	58 613
Upplupna revisionsarvoden	0	16 000
Upplupna styrelsearvoden	53 623	52 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 411
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 754	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 519	157 233
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>474 130</b>	<b>525 459</b>

<b>Not 24 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 088 000	30 088 000

#### **Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Datum enligt elektronisk underskrift

---

Yvonne Flambe

---

Yvonne Lindström

---

Benita Falenius

---

Niklas Ljungberg

---

Mikael Propst

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt datum i revisionsberättelsen

---

Feiff Redovisning & Revision  
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 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 skuldtyngd 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 planenliga 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 17 maj 2022.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda sammanträden.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Renoveringar och uppfräschning av byggnader och mark*

Växtligheten i vissa rabatter har bytts ut samtidigt som ytterligare åtgärder har vidtagits för att förbättra gräsmattans kvalitet. Trots detta är vi ändå inte nöjda med det arbete som Hallbloms har utfört. Via UBC Teknisk Förvaltning har vi fått kontakt med en trädgårdsarkitekt som har lämnat förslag på lämpliga åtgärder till förbättring som kommer att vidtas våren 2023.

Under året har mjukfogning av fasader skett dessutom har extra stuprör satts upp vid S:t Olofsgatan 28 B, för att säkra upp isbildning från ventilationssystemet. Samtidigt har rensning av stuprör och rännor gjorts. Allt detta till en kostnad av 470 000 kr.

Samtliga hissar har besiktigats, detta görs en gång per år enligt avtal.

Uppfräschning av hissar har skett, samtidigt har städfirman åtagit sig att städa golvet i soprummet varje vecka i samband med ordinarie städning av tvättstuga och trapphus.

Skyddsrumsoversyn har skett för att säkerställa utrymmets funktionalitet.

Brandskyddsöversyn har genomförts, inga brister har konstaterats.

Två styrelsemedlemmar har genomgått en heldagsutbildning i brandanläggningshandhavande.

Kamera har installerats i soprummet, vilket lett till en viss förbättring av hanteringen och sorteringen av soporna.

Då föreningen inte har varit nöjd med hur fastighetsskötseln har skett under en längre period har offerter tagits in från fyra företag i samarbete med styrelsen för Brf Erlanderska Gården. Efter en grundlig utvärdering har vi landat i att behålla den tidigare utföraren, UBC Teknisk Förvaltning, sedan vi kompletterat det befintliga avtalet med utökad servicenivå till samma kostnad.

## Planerat underhåll 2023

En översyn av takfönstren högst upp i 28-huset kommer att ske med början under våren 2023. Samtidigt kommer balkongdörrarna i samtliga lägenheter att ses över.

En total översyn av samtliga entrédörrar och låsanordningar kommer att ske under året.

Genomgång av samtliga radiatorer är planerad att genomföras under 2023.

Styrelsen gör bedömningen att kostnaderna för det planerade underhållet ryms inom budget och därmed inte kommer att innebära någon ytterligare höjning av avgiften utöver den 2 % - iga fr.o.m. 1 april 2023.

## Lokaler

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

En vattenskada inträffade i frisersalongen, vilket kostade föreningen 48 300, d v s självriskan på föreningens fastighetsförsäkring.

## Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Riksbyggen.

Kundansvarig har varit Joel Ohlsson och ekonomer har varit Krystyna Dabrowska Båth och Erik Lif.

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden:

Tre prisbasbelopp 151 200kr (1,5 basbelopp x 48 300kr (2022) och 1,5 basbelopp 52 500 kr (2023))

Revisionsarvode:

Arvodet till revisorer utgår enligt löpande räkning

En avgiftsfri månad erhöles i januari 2022, vilket innebär 8 % på avgiftsnivån.

För 2023 kommer avgiftsnivån att höjas med 2 % fr.o.m. 1 april.

Två av föreningens lån på totalt 3 700 000 sattes om under 2022. I det osäkra ränteläge som då rådde beslutades att låta dessa löpa med 3-månaders rörlig ränta, räntesatsen vid slutet av 2022 uppgick till 3,45 %.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna, 2023, 2025 resp. 2029, avseende de tre bundna lånen på totalt 10 miljoner. Räntenivån för dessa ligger mellan 1,31 – 1,68 %. I kombination med tremånadersränteperioder för två av lånen på totalt 7,6 miljoner, borgar detta för att föreningen är rustad för att möta förändringar i ränteläget framöver. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån är cirka 2,27 %, d v s 1 % -enhet högre än vid utgången av 2021.

Föreningen har placerat 600 000 på sex månader till en räntesats av 2,76 %.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, kommer enligt Vattenfalls prognos att höjas med 4,5 % för 2023.

Priset för vatten och avlopp kommer att höjas med 4 % för 2023.

Avgiftstaxan för renhållning kommer att höjas med 4 % för 2023.

Priset för el kommer att variera kraftigt under året, en genomsnittlig ökning för 2023 beräknas bli 5 %.

Hänsyn har tagits till dessa kostnadsökningar i budgeten för 2023.

Årets resultat blev 302 364.

## Gemensamma aktiviteter

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

## Övrigt

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



# 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)

