

Årsredovisning
för
BRF JERNBRON

716401-3539

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter, påskrifter	8-13

Styrelsen för BRF JERNBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Yvonne Flambe	ordförande
Linda Baltell	ordinarie ledamot
Gudmund Danielsson	ordinarie ledamot
Mikael Flodström	ordinarie ledamot
Sofia Lindqvist	ordinarie ledamot
Yvonne Lindström	ordinarie ledamot

Revisorer

Percy Feiff	ordinarie revisor
Stefan Larsson	suppleant

Valberedning

Thomas Roland.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2011.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 18 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 fem överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkring - Trygg Hansa.



Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

Avtal har tecknats med FSAB avseende klottersanering, innebärande fotografering, polisanmälan samt sanering inom 48 timmar efter anmälan.

Avtal har tecknats med Kristofersons Plåtslageri om snöskottning av yttertak samt röjning av istappar.

Serviceavtalet med VVE Teknik avseende teknisk tillsyn av VVS-installationer har reviderats för att bättre anpassas till dagens behov.

Uppsala Brandförsvaret har genomfört en inspektion av inre och yttre delar av fastigheten med godkänt resultat.

Nytt torkskåp har installerats.

Taken på höghuset S:t Olofsgatan har mot Östra Ågatan genomgått en omfattande översyn och besiktning samt erforderliga reparationer har genomförts. Dessutom har justering av stup- och hängrännor samt tätning av fönsterbleck skett.

Föreningen drabbades i år igen av vattengenomträngning via taken. Vid reparationsarbetena upptäcktes skador som tidigare varit okända. Med anledning av detta har fuktmätningar gjorts för att säkerställa att inte ytterligare dolda fuktskador finns i fastigheten.

Med anledning av ovanstående har tretton lägenheter reparerats i större eller mindre omfattning.

Efter avslutandet av dessa omfattande arbeten har byte av frånluftsfilter skett för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Dessutom har storstädning av samtliga trapphus skett.

Reparationskostnaderna för plåtarbeten och invändiga renoveringar har belastat föreningens ekonomi med totalt 2 800 000,-. Dessa kostnader täcks av medel som föreningen förfogar över.

Trots dessa stora kostnader har inga nya lån behövt tas upp, inte heller är någon avgiftshöjning aktuell.

Underhållsplanen revideras kontinuerligt och under 2012 beräknas inga större underhållsarbeten behöva göras.

Övrigt

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

Hemsidan, www.sbc.se/jernbron, uppdateras kontinuerligt.



Ekonomi

Löner och arvoden:
Styrelsearvoden 88 000,-
Revisionsarvode 7 979,-

Två av föreningens lån har omsatts under året enligt följande:
2 437 500,- bundet på 4 år till en räntesats av 4,42 %, tidigare 3,54 %.
4 797 825,- bundet på 5 år till en räntesats av 3,59 %, tidigare 4,27 %.

Ett av föreningens lån på 2 481 000,- ska sättas om i november 2012. Om inget oförutsett inträffar borde räntenivån bli lägre än den nuvarande, 4,533 %.

Räntenivån på det rörliga lånet på 3 300 000,-, som omsätts var tredje månad, har successivt ökat under 2011 från 2,90 % i början av året till 3,41 % i slutet av året.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna under åren 2012 - 2016 för lånen samt att räntenivån på samtliga lån understiger 5 %.

Med hänsyn tagen till vad som sagts ovan finns anledning att förmoda att resultatet för 2012 kommer att bli positivt.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 580 455
årets förlust	-2 033 806
	-453 351
behandlas så att	
omföring till yttre fond	148 700
omföring från yttre fond	-1 068 810
i ny räkning överföres	466 759
	-453 351

Förslag för nyttjande av yttre fonden baseras på de kostnader, (1 068 810,-) föreningen haft under 2011 för tak/ plåtarbeten.

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



Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	3 560 356	3 540 111
Övriga rörelseintäkter	2	67 633	15 831
		3 627 989	3 555 942
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 205 000	-1 559 200
Personalkostnader	4	-111 916	-116 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 666	-526 737
		-4 847 582	-2 202 465
Rörelseresultat		-1 219 593	1 353 477
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	126 251	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-940 464	-915 770
		-814 213	-915 768
Resultat efter finansiella poster		-2 033 806	437 709
Resultat före skatt		-2 033 806	437 709
Årets resultat		-2 033 806	437 709



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 329 591	25 845 027
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 659	29 239
		25 363 250	25 874 266
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	539 519	1 117 773
Andra långfristiga fordringar	10	3 500	3 500
		543 019	1 121 273
Summa anläggningstillgångar		25 906 269	26 995 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 064	9 006
Aktuella skattefordringar	11	0	118 493
Övriga fordringar	12	52 094	56 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	95 535	85 619
		153 693	269 923
<i>Kassa och bank</i>		487 570	1 154 924
Summa omsättningstillgångar		641 263	1 424 847
SUMMA TILLGÅNGAR		26 547 532	28 420 386



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll	15	1 584 712	1 436 012
		2 815 613	2 666 913
<i>Ansamlad förlust/ fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 580 455	1 291 446
Årets resultat		-2 033 806	437 709
		-453 351	1 729 155
Summa eget kapital		2 362 262	4 396 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	22 603 725	23 103 825
Summa långfristiga skulder		22 603 725	23 103 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	500 100	500 100
Leverantörsskulder		666 629	71 834
Aktuella skatteskulder	17	6 059	0
Övriga kortfristiga skulder	18	113 685	133 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	295 072	214 626
Summa kortfristiga skulder		1 581 545	920 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 547 532	28 420 386
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 uttryckta i procent tillämpas

-Byggnad	1,8
-Vindsförråd	16,6
-Inventarier	20

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: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.



Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 032 724	3 032 724
Hyror lokaler	512 160	472 607
Övriga intäkter	15 472	34 780
	3 560 356	3 540 111

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Försäkringsersättningar	67 633	15 831
	67 633	15 831

Not 3 Driftskostnader

	2011	2010
Belysning	144 032	101 373
Värme	383 418	325 877
Vatten och avlopp	91 045	89 501
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	102 062	100 787
Fastighetsförsäkring	35 246	32 912
Kabel-TV	54 229	49 450
Renhållning	79 442	80 756
Städning	63 534	65 152
Fastighetsskötsel	160 199	184 250
Rep och underhåll fastighet	70 567	356 910
Reparationer hissar	4 968	61 803
Reparationer maskiner	2 084	3 929
Tak/plåtarbeten	1 068 810	0
Renov vattenskador	1 785 633	0
Servicekontrakt	68 305	14 774
Porto, kopior mm	5 088	2 929
Medlemsavgift SBC och UBC	5 420	5 420
Diverse omkostnader	4 869	11 326
Porttelefon	1 838	1 323
Ekonomisk förvaltning	35 337	32 519
Övr fastighetskostnader	14 812	14 910
Revisionsarvode	7 979	7 733
Konsultarvoden	16 083	15 566
	4 205 000	1 559 200



Not 4 Styrelsearvoden

	2011	2010
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	88 000	88 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	23 916	28 528
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	111 916	116 528

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Övriga ränteintäkter	4 505	2
Vinst vid avyttring av andelar i Nordea likviditetsinvest	121 746	0
	126 251	2

Not 6 Räntekostnader

	2011	2010
Räntekostnader	940 464	915 770
	940 464	915 770

Not 7 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Vinsförråd	92 663	92 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 411 564	31 411 564
Ingående avskrivningar	-5 566 537	-5 051 100
Årets avskrivningar Byggnad	-500 000	-500 000
Årets avskrivningar Vinsförråd	-15 436	-15 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 081 973	-5 566 537
Utgående redovisat värde	25 329 591	25 845 027
Taxeringsvärden byggnader	33 778 000	33 778 000
Taxeringsvärden mark	15 788 000	15 788 000
	49 566 000	49 566 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 667	268 345
Inköp torkskåp	19 650	34 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 317	302 667
Ingående avskrivningar	-273 428	-262 128
Årets avskrivningar	-15 230	-11 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 658	-273 428
Utgående redovisat värde	33 659	29 239

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Andelar	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	4 376,4184	539 519	539 519	655 857
		539 519	539 519	655 857

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Depositioner	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 11 Aktuella skattefordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordringar tax 2010 och tax 2011	0	118 493
	0	118 493

Not 12 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter och avgifter	2 735	4 063
Faktura till Ernanderska gården kv-4 2011	49 359	52 742
	52 094	56 805



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Trygg Hansa Fastighetsförsäkring	40 660	35 246
ComHem	15 724	15 240
Upplands Företagsförvaltning	7 678	7 484
UBC Teknisk förvaltning	28 079	27 649
Returpapperscentralen	3 394	0
	95 535	85 619

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	1 436 012	1 291 446	437 709
Disposition av föregående års resultat:		148 700	289 009	-437 709
Årets resultat				-2 033 806
Belopp vid årets utgång	1 230 901	1 584 712	1 580 455	-2 033 806

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående saldo	1 436 012	1 322 012
Årets reservering	148 700	114 000
	1 584 712	1 436 012

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank	4,42	2015-03-25	2 325 000	2 475 000
Swedbank	4,53	2012-11-26	2 481 000	2 653 000
Swedbank	3,51	2013-11-11	5 200 000	5 200 000
Swedbank	3,41	rörlig ränta	3 300 000	3 300 000
Swedbank	3,59	2016-06-27	4 797 825	4 975 925
Swedbank	4,99	2013-06-25	5 000 000	5 000 000
*Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-500 100	-500 100
			22 603 725	23 103 825

* Förfallotid inom ett år efter balansdagen

Not 17 Aktuella skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Avser tax 2012	102 062	0
Preliminiärt inbetalt	-96 003	
	6 059	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Momsskuld kv-4 2011	2 805	23 053
Deposition lokal	110 880	110 880
	113 685	133 933

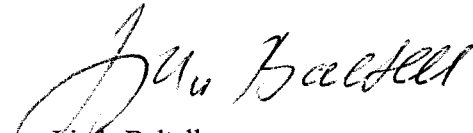
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	4 100
Upplupna utgiftsräntor	63 281	96 442
Försk bet hyror/ avgifter	153 512	56 288
Övr interimsskulder	74 179	57 796
	295 072	214 626

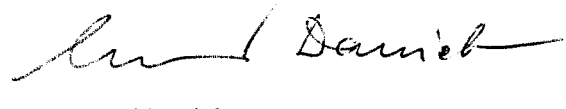


Uppsala den 10/5 2012.


Yvonne Flambe


Linda Baltell


Mikael Flodström

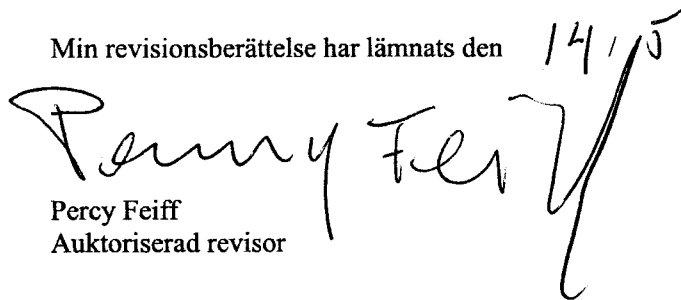

Gudmund Danielsson


Sofia Lindqvist


Yvonne Lindström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2012.


Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF JERNBRON

Org.nr 716401-3539

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF JERNBRON för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14/5 2012


Percy Feiff
Auktoriserad revisor