

Årsredovisning
för
BRF JERNBRON

716401-3539

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF JERNBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelse

Yvonne Flambe	ordförande
Gudmund Danielson	ordinarie ledamot
Yvonne Lindström	ordinarie ledamot
Ulf Numan	ordinarie ledamot
Drenusha Makolli	suppleant
Mikael Propst	suppleant

Valberedning

Tomas Roland

Revisorer

Percy Feiff	ordinarie revisor
Stefan Larsson	suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2014.

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

Den kamerala förvaltningen har handlagts av Upplands Företagsförvaltning. Kontaktperson Annika Laurin.

Fastighetsförvaltning har skötts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och städning har utförts av Städab Uppsala.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Dragarbrunn 6:4.

Nybyggnadsår: 1986.

Den totala lägenhetsytan är 3 575 kvm och ytan på lokalerna är 353 kvm.

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året sex överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Övrigt

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

Hemsidan, www.jernbron.bostadsratterna.se, har fått delvis ny layout. Sidan kommer att uppdateras mer frekvent i framtiden.

Nya stadgar har antagits i enlighet med Bostadsrätternas mönsterstadgar, vilket innebär smärre anpassningar men framförallt möjligheten för föreningen att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

En utvärdering har gjorts, i enlighet med motion på föregående årsstämma, avseende kollektivt bredband, IP-telefoni och Digital tv. En extraföreningsstämma i oktober beslutade att inte gå vidare i ärendet sedan en enkät bland medlemmarna visat alltför svagt intresse.

Styrelsen har haft enskilda möten med samtliga hyresgäster för att diskutera parternas synpunkter på varandra, varav ordningsregler varit ett ämne.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har valt att använda sig av redovisning enligt K2 regelverket.

Serviceavtalet för hissarna har utvärderats under året, vilket har lett till ett byte från Kone till Upplands Lyftservice. Det tidigare diskuterade utbytet av en av hissarna under 2015 kommer inte att bli aktuellt beroende på att endast någon enstaka reparation har varit aktuell under 2014. Besiktning kommer dock att ske under 2015 för att utvärdera behovet av ett eventuellt byte av en av hissarna under 2016.

Renovering av ventilationsaggregatet i höghuset och låghuset har slutförts i början av 2015 till en kostnad av c:a 550 000,- som i sin helhet har belastat resultatet för 2014. I samband med detta har samtliga lägenhetsinnehavare erbjudits att byta ut sina spiskåpor på föreningens bekostnad.

Offerter avseende målning av bl. a balkonger på låghuset samt andra yttre ytor har tagits in och utvärderats i enlighet med den aktuella underhållsplanen. Förfrågan gick ut till fyra företag, men två avböjde att lämna offert.

Arbetet kommer att utföras under sommarhalvåret 2015, kostnaden beräknas till c:a 150 000,-.

Nya trädgårdsmöbler har köpts in 2014.

Cykelrensning har genomförts.

Låskolvar har bytits på samtliga dörrar till allmänutrymmen på grund av förslitningar.

Medlemsinformation

antal medlemmar vid räkenskapsårets början,	76
antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret,	9
antal avgående medlemmar under räkenskapsåret och	7
antal medlemmar vid räkenskapsårets slut.	78



Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 341	3 335	3 609	3 682
Resultat efter finansiella poster	139	406	539	-2 034
Soliditet (%)	13	13	11	9

Ekonomi

Löner och arvoden:

Styrelsearvoden	89 000,-
Revisionsarvode	8 715,-

En avgiftsfri månad erhöles under 2014, vilket motsvarar c:a 8 % på avgiftsnivån.

Räntenivån på de två s.k. rörliga lånen på totalt 7 500 000,-, som omsätts var tredje månad, har sjunkit med c:a en procentenhet under året.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna avseende de fyra bundna lånen under åren 2015 - 2017. I kombination med tremånadersränteperioder 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 drygt 2,5 %.

Under 2015 har två lån på totalt 6 875 000 satts om, gamla räntenivån på dessa var 4,42 % respektive 2,75 %. Nya räntenivån för lån nr ett är 1,75 %, lån nr två kommer att delas upp på två olika tidsintervaller 4 resp. 6 år med räntesatser på 1,48% respektive 1,77%.

Elavtalet med Jämkraft har setts över vilket lett till att rörligt pris valts istället för som tidigare fast pris, vilket visat sig ha en positiv effekt på kostnaden under året.

Priset för fjärrvärme, vilket är den största kostnadsposten förutom räntekostnaden, höjdes med 3 % för 2014 och även för 2015 höjs priset med 3 %.

Kostnaden för sophämtning kommer att höjas med 10 % för 2015.

Trots den avgiftsfria månaden, motsvarande c:a 250 000,- samt att kostnaden för renoveringen av ventilationsaggregatet, 550 000,- i sin helhet belastade resultatet för 2014 genererades ett positivt resultat.

Budgeten för 2015 visar att om inget oförutsett inträffar kommer resultatet att bli positivt även för detta år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 104 489
årets vinst	138 526
	1 243 015
disponeras så att	
omföring till yttre fond enligt föreningens stadgar	159 000
i ny räkning överföres	1 084 015
	1 243 015

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 341 042	3 335 138
Summa rörelseintäkter		3 341 042	3 335 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 925 780	-1 485 745
Personalkostnader	4	-104 557	-109 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 280	-555 219
Summa rörelsekostnader		-2 572 617	-2 150 499
Rörelseresultat		768 425	1 184 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-629 910	-778 190
Summa finansiella poster		-629 900	-778 176
Resultat efter finansiella poster		138 526	406 463
Resultat före skatt		138 526	406 463
Årets resultat		138 526	406 463



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 139 667	24 670 698
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 526	39 775
Summa materiella anläggningstillgångar		24 168 193	24 710 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	375 194	375 194
Andra långfristiga fordringar	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 694	378 694
Summa anläggningstillgångar		24 546 887	25 089 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	51 622	67 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 034	125 863
Summa kortfristiga fordringar		165 656	193 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 103 345	1 065 993
Summa omsättningstillgångar		1 269 001	1 259 252
SUMMA TILLGÅNGAR		25 815 888	26 348 419



	Not	2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll		972 302	813 302
Summa bundet eget kapital		2 203 202	2 044 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 104 489	857 026
Årets resultat		138 526	406 463
Summa fritt eget kapital		1 243 015	1 263 489
Summa eget kapital		3 446 217	3 307 692
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 103 425	21 641 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	500 100	500 100
Leverantörsskulder		38 056	161 941
Skatteskulder	13	926	3 660
Övriga skulder	14	253 312	263 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	473 852	470 411
Summa kortfristiga skulder		1 266 246	1 399 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 815 888	26 348 419
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		30 088 000	30 088 000
Summa ställda säkerheter		30 088 000	30 088 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	55 år
Vindsförråd	6 år
Inventarier	5 år
Byte av ventilationsaggregat	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 779 997	2 779 997
Hyror lokaler	534 168	530 622
Övriga intäkter	26 877	24 519
	3 341 042	3 335 138

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	97 414	108 029
Värme	360 134	357 628
Vatten och avlopp	103 765	99 988
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift *	102 247	101 890
Fastighetsförsäkring	48 707	45 902
Kabel-TV	60 202	54 952
Renhållning	80 857	76 107
Städning	68 662	62 674
Fastighetsskötsel	128 707	127 156
Rep och underhåll fastighet	133 400	169 572
Reparationer hissar	2 448	23 071
Reparationer maskiner	2 018	2 419
Reparation ventilation	555 356	56 453
Servicekontrakt	67 291	63 672
Porto, kopior mm	3 224	2 840
Bostadsrätterna	5 700	5 420
Diverse omkostnader	14 955	6 174
Förbrukningsinventarier	5 008	0
Porttelefon	2 183	1 898
Ekonomisk förvaltning	48 952	48 946
Övr fastighetskostnader	39 025	43 279
Förändring styrelsearvode	-18 100	0
Revisionsarvode	8 715	8 470
Konsultarvoden	4 910	19 205
	1 925 780	1 485 745

* Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	89 000	88 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 557	21 535
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	104 557	109 535

Not 5 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader	629 910	778 190
	629 910	778 190

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	27 779 901	27 779 901
Mark	3 539 000	3 539 000
Vindsförråd	92 663	92 663
Byte av ventilationsaggregat	387 423	387 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 798 987	31 798 987
Ingående avskrivningar	-7 128 289	-6 597 410
Årets avskrivningar Byggnad	-500 000	-500 000
Årets avskrivningar Vindsförråd	-15 534	-15 382
Årets avskrivningar ventilationsaggregat	-15 497	-15 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 659 320	-7 128 289
Utgående redovisat värde	24 139 667	24 670 698
Taxeringsvärden byggnader	34 856 000	34 856 000
Taxeringsvärden mark	17 962 000	17 962 000
	52 818 000	52 818 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 050	357 553
Inköp och installation av mangel KM480	0	17 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 050	375 050
Ingående avskrivningar	-335 275	-310 935
Årets avskrivningar	-11 249	-24 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 524	-335 275
Utgående redovisat värde	28 526	39 775

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nordea International Fund Likviditetsinvest A SEK: Innehav andelar: 3043,4610

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 194	375 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 194	375 194
Utgående redovisat värde	375 194	375 194

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Depositioner	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Saldo skattekonto	761	2 746
Faktura till Ernanderska gården kv-4 2014	50 861	64 650
	51 622	67 396



Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	813 302	857 026	406 463
Disposition av föregående års resultat:		159 000	247 463	-406 463
Årets resultat				138 526
Belopp vid årets utgång	1 230 901	972 302	1 104 489	138 526

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	4,420	2015-03-25	1 875 000	2 062 500
Swedbank	2,910	2017-09-25	1 965 000	2 137 000
Swedbank	1,661	2015-02-28	5 200 000	5 200 000
Swedbank	1,858	2015-01-15	3 300 000	3 300 000
Swedbank	3,590	2016-06-27	4 263 525	4 441 625
Swedbank	2,750	2015-04-27	5 000 000	5 000 000
kortfristig del av långfristig skuld			-500 100	-500 100
			21 103 425	21 641 025

Lånedel som med bibehållen
amortering förfaller till
betalning senare än 2019-12-31

19 103 025

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

Not 13 Skatteskulder

	2014-12-31
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2014	62 067
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2014	40 180
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2014	-101 321
	926
	2013-12-31
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2013	61 710
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2013	40 180
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2013	-98 230
	3 660

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Momsskuld kv-4 2014	17 432	27 711
Deposition lokal	235 880	235 880
	253 312	263 591


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 100
Upplupna utgiftsräntor	55 876	90 856
Försk bet hyror/ avgifter	103 911	173 887
Övr interimsskulder	314 065	201 568
	473 852	470 411

Uppsala den 4 15 2015.

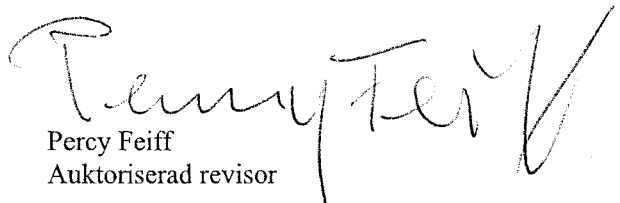

Yvonne Flambe


Ulf Numan


Gudmund Danielsson


Yvonne Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 15 2015.


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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionsd 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11/5 2015


Percy Feiff
Auktoriserad revisor