

Årsredovisning
för
BRF JERNBRON
716401-3539

Räkenskapsåret
2012

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 2012.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

- STYRELSE

Yvonne Flambe	ordförande
Gudmund Danielsson	ordinarie ledamot
Sofia Lindqvist	ordinarie ledamot
Yvonne Lindström	ordinarie ledamot
Pourab Paul	ordinarie ledamot
Mattias Sjölund	ordinarie ledamot

- REVISORER

Percy Feiff	ordinarie revisor
Stefan Larsson	suppleant

- VALBEREDNING

Thomas Roland och Mikael Propst.

- FÖRENINGSPRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2012.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 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 tre överlåtits. Föreningen upplåter tre lokaler med hyresrätt. En av lokalerna, Café 018, har ny hyresgäst sedan april 2013 och verksamheten kommer att ändras till restaurang.

- FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkring - Trygg Hansa.

- **REDOVISNING AV UNDERHÅLLSARBETEN OCH REPARATIONER**

Rengöring av ventilationssystemet i lägenheter och lokaler har utförts. I samband härmed noterade brister har åtgärdats.

Ny tvättmaskin har installerats.

Löpande underhåll har utförts framför allt när det gäller ventilationssystemet. Den normala livslängden för ventilationssystem är c:a 25 år, vilket innebär att byte behöver ske inom de närmaste åren. Styrelsen förhoppning är att detta skall kunna ske etappvis. Två etapper avseende två av de uthyrda lokalerna planeras under 2013.

Under 2013 kommer en övergripande uppdatering av underhållsplanen att ske.

- **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 8 224,-

Ett av föreningens lån på 2 309 000,- har omsatts i november med en löptid på fem år. Den nya räntesatsen fastställdes till 2,91 % att jämföra med den tidigare på 4,533 %.

Räntenivån på det rörliga lånet på 3 300 000,-, som omsätts var tredje månad, har successivt sjunkit under 2012 från 3,53 % i början av året till 2,98 % i slutet av detsamma.

Fortsatt föreligger det en god spridning på förfallodagarna under åren 2013 - 2017 för lånen samt att räntenivån på samtliga lån understiger 5 %. Den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån understiger 4 %.

Under 2013 kommer ytterligare två av lånen att sättas om, i juni respektive november. Om inget oförutsett inträffar borde de nya räntenivåerna bli lägre än de nuvarande, 4,99 % respektive 3,51 %.

Ny upphandling av den ekonomiska förvaltningen har skett under året. Totalt togs fem offerter in. Vid utvärdering visade det sig att den befintliga förvaltaren erbjöd det mest konkurrenskraftiga alternativet.

Elavtalet med Jämtkraft har förlängts på två år, det nya priset är c:a 10 öre lägre per kWh.

2012 har genererat ett positivt resultat och medlemmarna kommer att kompenseras med en avgiftsfri månad, juli 2013.

Budgeten för 2013 visar att, om inget oförutsatt inträffar, kommer resultatet att bli positivt även för detta år.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	466 759
årets vinst	538 967
	1 005 726
disponeras så att	
omföring till yttre fond	148 700
i ny räkning överföres	857 026
	1 005 726

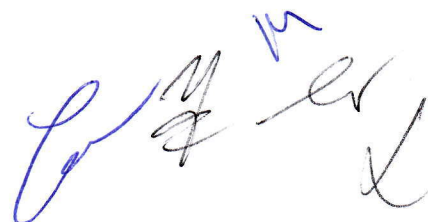
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	3 573 605	3 560 356
Övriga rörelseintäkter	2	9 649	67 633
		3 583 254	3 627 989
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 501 294	-4 205 000
Personalkostnader	4	-110 558	-111 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-537 714	-530 666
		-2 149 566	-4 847 582
Rörelseresultat		1 433 688	-1 219 593
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	36 205	126 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-930 926	-940 464
		-894 721	-814 213
Resultat efter finansiella poster		538 967	-2 033 806
Resultat före skatt		538 967	-2 033 806
Årets resultat		538 967	-2 033 806



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 814 154	25 329 591
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 618	33 659
		24 860 772	25 363 250
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	375 194	539 519
Andra långfristiga fordringar	10	3 500	3 500
		378 694	543 019
Summa anläggningstillgångar		25 239 466	25 906 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 568	6 064
Övriga fordringar	11	52 126	52 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 103	95 535
		114 797	153 693
<i>Kassa och bank</i>		727 726	487 570
Summa omsättningstillgångar		842 523	641 263
SUMMA TILLGÅNGAR		26 081 989	26 547 532



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 230 901	1 230 901
Fond för yttre underhåll	14	664 602	1 584 712
		1 895 503	2 815 613
<i>Fritt eget kapital / ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		466 759	1 580 455
Årets resultat		538 967	-2 033 806
		1 005 726	-453 351
Summa eget kapital		2 901 229	2 362 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 103 625	22 641 225
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	537 600	462 600
Leverantörsskulder		30 945	666 629
Aktuella skatteskulder	16	8 277	6 059
Övriga kortfristiga skulder	17	138 743	113 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	361 570	295 072
Summa kortfristiga skulder		1 077 135	1 544 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 081 989	26 547 532
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

M
[Handwritten signatures]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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 uttrycka i procent tillämpas

-Byggnad	1,8 %
-Vindsförråd	16,6 %
-Inventarier	20,0 %

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Skatter

Statlig inkomstskatt

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

För inkomståret 2012 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1% av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark).

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

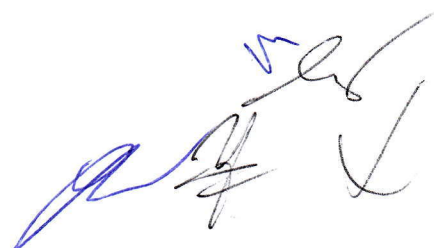
	2012	2011
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 032 724	3 032 724
Hyror lokaler	517 548	512 160
Övriga intäkter	23 333	15 472
	3 573 605	3 560 356

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Försäkringsersättningar	9 649	67 633
	9 649	67 633

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Belysning	128 002	144 032
Värme	373 995	383 418
Vatten och avlopp	107 137	91 045
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	105 267	102 062
Fastighetsförsäkring	40 660	35 246
Kabel-TV	57 205	54 229
Renhållning	80 124	79 442
Städning	87 385	63 534
Fastighetsskötsel	183 308	160 199
Rep och underhåll fastighet	148 841	70 567
Reparationer hissar	19 866	4 968
Reparationer maskiner	6 267	2 084
Tak/plåtarbeten	0	1 068 810
Renov vattenskador	0	1 785 633
Servicekontrakt	43 753	68 305
Porto, kopior mm	3 136	5 088
Medlemsavgift SBC	5 420	5 420
Diverse omkostnader	6 236	4 869
Porttelefon	1 343	1 838
Ekonomisk förvaltning	36 885	35 337
Övr fastighetskostnader	37 946	14 812
Revisionsarvode	8 224	7 979
Konsultarvoden	20 294	16 083
	1 501 294	4 205 000



Not 4 Styrelsearvoden

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	88 000	88 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	22 558	23 916
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	110 558	111 916

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Övriga ränteintäkter	530	4 505
Vinst vid avyttring av andelar i Nordea likviditetsinvest	35 675	121 746
	36 205	126 251

Not 6 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	930 926	940 464
	930 926	940 464

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-6 081 973	-5 566 537
Årets avskrivningar Byggnad	-500 000	-500 000
Årets avskrivningar Vinsförråd	-15 437	-15 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 597 410	-6 081 973
Utgående redovisat värde	24 814 154	25 329 591
Taxeringsvärden byggnader	33 778 000	33 778 000
Taxeringsvärden mark	15 788 000	15 788 000
	49 566 000	49 566 000

M
[Handwritten signature]

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 317	302 667
Inköp torkskåp	0	19 650
Inköp och installation av ny tvättmaskin	35 236	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 553	322 317
Ingående avskrivningar	-288 658	-273 428
Årets avskrivningar	-22 277	-15 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310 935	-288 658
Utgående redovisat värde	46 618	33 659

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Andelar	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	3 043,4610	375 194	375 194	466 152
		375 194	375 194	466 152

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Depositioner	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter & avgifter	2 732	2 735
Faktura till Eranderska gården kv-4 2012	40 655	49 359
Vidarefakturerings lägenhetsinnehavare	2 119	0
Fordran Upplands Företagsförvaltning	6 620	0
	52 126	52 094

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa Fastighetsförsäkring avser 13-01-01 -14-01-01	45 902	40 660
ComHem	0	15 724
Upplands Företagsförvaltning avser kv-1 2013	11 201	7 678
UBC Teknisk förvaltning	0	28 079
Returpapperscentralen	0	3 394
	57 103	95 535

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 230 901	1 584 712	1 580 455	-2 033 806
Disposition av föregående års resultat:		-920 110	-1 113 696	2 033 806
Årets resultat				538 967
Belopp vid årets utgång	1 230 901	664 602	466 759	538 967

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	1 584 712	1 436 012
Årets reservering till yttre fond	148 700	148 700
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-1 068 810	0
	664 602	1 584 712



Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	4,420	2015-03-25	2 212 500	2 325 000
Swedbank	2,910	2017-09-25	2 309 000	2 481 000
Swedbank	3,510	2013-11-11	5 200 000	5 200 000
Swedbank	2,988	rörlig ränta	3 300 000	3 300 000
Swedbank	3,590	2016-06-27	4 619 725	4 797 825
Swedbank	4,990	2013-06-25	5 000 000	5 000 000
*Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-537 600	-462 600
			22 103 625	22 641 225
Kortfristig del av långfristig skuld			537 600	462 600

* Förfallotid inom ett år efter balansdagen

Not 16 Aktuell skatteskuld

	2012-12-31
Beräknad fastighetsavgift taxeringsår 2013	69 615
Beräknad fastighetsskatt taxeringsår 2013	35 660
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2012	-96 998
	8 277
Föregående år	2011-12-31
Beräknad fastighetsavgift taxeringsår 2012	66 402
Beräknad fastighetsskatt taxeringsår 2012	35 660
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2011	-96 003
	6 059

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld kv-4 2012	27 863	2 805
Deposition lokal	110 880	110 880
	138 743	113 685

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

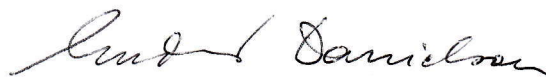
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 100	4 100
Upplupna utgiftsräntor	116 449	63 281
Försk bet hyror/ avgifter	70 124	153 512
Övr interimsskulder	170 897	74 179
	361 570	295 072


Uppsala den 25/4 2013.


Yvonne Flambe


Pourab Paul


Mattias Sjölund

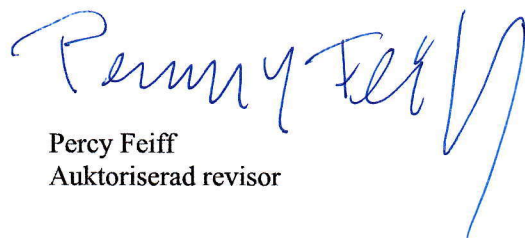

Gudmund Danielsson


Sofia Lindqvist


Yvonne Lindström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2013.


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 år 2012.

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 den 31 december 2012 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 år 2012.

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.

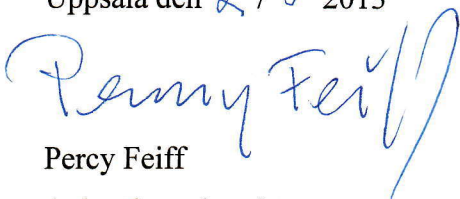
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2 / 5 2013



Percy Feiff

Auktoriserad revisor