

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlodet 7	1986	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

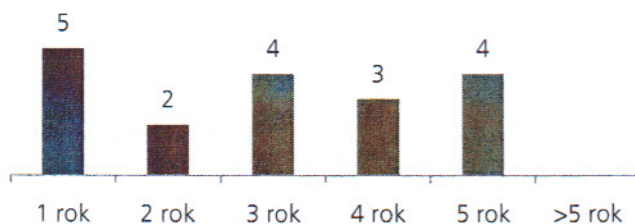
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2293 kvadratmeter, varav 1873 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 420 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Porslinsförsäljning	290 kvm	2015
Klädförsäljning	130 kvm	2013

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Tvättstuga
Cykelkällare
Grovsoprum

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning med fastighetskötsel	Dybeck Bygg AB
El och fjärrvärme	Fortum Markets AB
Städning	Plusa Service AB
Grovsopor	Hellstens Grovsopor AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hiss - besiktning	Dekra - ackrediterad besiktningsfirma
Hiss - skötsel	Otis AB Solna
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar	Trygg Hansa ADE-försäkring
ComHem	Distribution av radio- och TV-signaler (f d Stockholm stjärnkabelnät)
Fastighetsjour	DRS Dygnet Runt Service
Snö- och isborttagning tak	Fjällviks Plåtslageri AB
Fontänen	Ja-Ha Garden Dekor i Säter (inget avtal)
Takvärmekablar	Furusunds El
Vatten	Stockholm Vatten
Gårdsplanteringar	Stocksunds Trädgård Eva Uddfors
Bevattningsanläggningen gården	Aquadrip Lars-Göran Larsson

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peder Alexander Halling	Ordförande
Ann Kristin Larsson	Sekreterare
Sven Richard Sjölander	Kassör
Astrid Maritza Horn	Fastighetsansvarig
Lars Erik Oskar Segerström	Fastighetsansvarig
Eiman Nezhadian	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Astrid Maritza Horn, Peder Alexander Halling, Ann Kristin Larsson, Eiman Nezhadian, Lars Erik Oskar Segerström och Sven Richard Sjölander

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson
Georg Magnus du Rietz

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Ralf Toresson Revision AB
Revisorsuppleant

Valberedning

Eddie Weitzberg
Erik Svensson
Hjalmar Forsberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vindslägenheten i uppgång A

I likhet med föregående verksamhetsår (2010) fick styrelsen även 2011 ägna mycken tid åt de kvarvarande och ännu olösta byggtekniska och juridiska frågorna, som sammanhängde med den stora ombyggnaden av det tidigare arkitektkontoret till bostad (lgh nr 9). Först i slutet av verksamhetsåret nåddes en slutlig uppgörelse mellan föreningen och bostadsrättshavarna Eva och Mats Hanzon.

Uppgörelsen, som i sin helhet finns dokumenterad, innebar i sina huvuddrag att bostadsrättshavarna bekostade rivning av den bygglovsstridigt placerade takkupan i norra flygeln och återuppbyggnad av ny kupa på rätt plats i enlighet med bygglov. Den nya kupan sitter nu i linje med underliggande fönsterrad på det sätt som bygglovet föreskrev. Styrelsen drev frågan om ombyggnad av takkupan för att värna fastighetens byggnadsestetiska kvaliteter. Två så kallade utrymningsbalkonger konstruerades mot Nybrogatan.

Uppgörelsen med bostadsrättshavarna innebar vidare att styrelsen krävde att takaltanen i anslutning till kupan byggdes om för att säkerställa att vatten inte skulle kunna tränga igenom altangolvet och skada fastigheten. Genom besiktningar av altanen såväl före som efter ombyggnaden har föreningen så långt möjligt försökt säkerställa att altanen efter ombyggnaden byggnadstekniskt överensstämmer med de branschkrav som gäller för altaner under bar himmel. Ändringsarbetena har blivit godkända. Styrelsen anlät under ombyggnadsprocessen en byggkontrollant, som företrädde föreningens intressen såväl mot byggherre som mot entreprenörer.

I december månad överlät Eva och Mats Hanzon vindslägenheten genom försäljning. Styrelsen informerade skriftligen köparna till lägenheten om den slutuppgörelse som ingåtts mellan säljarna och föreningen. Köparna bekräftade skriftligen att de var införstådda med innehållet i slutuppgörelsen.

Ny takaltan i uppgång A

En ny takaltan mot gården vid lägenhet nr 15 färdigställdes under året. I samband med altanbygget byttes delar av takplåten ut ovanför hissmaskinrummet, eftersom överhängande risk förelåg för att vatten skulle läcka ner i den underliggande elcentralen. Samtidigt flyttades den så kallade taksottarluckan och placerades i takfallet mot Nybrogatan i enlighet med tidigare originalritningar. Nya takbryggor placerades i anslutning till den nya luckan. Alla arbeten besiktigades och godkändes av en av föreningen anlita oberoende besiktningsman.

Förstärkning av vindsbjälklag

Föreningen tvingades reparera och delvis byta ut mellanbjälklaget på vinden i uppgång A. Bärigheten var mycket nedsatt. En större olycka med allvarliga följder hade kunnat inträffa om bristen i bjälklaget inte hade upptäckts i tid. Arbetena, som var komplicerade, besiktigades och godkändes av en av föreningen anlita oberoende besiktningsman.

Expansionskärlet på vinden borttaget

Ett mycket tungt och gammalt expansionskärl på vinden i uppgång A, som sedan länge tagits ur bruk, avlägsnades under året. Kärlet, om det hade fått stå kvar, hade kunnat orsaka stor skada om vindsbjälklaget inte hade klarat kärlets tyngd.

Vattenskadan från grannfastigheten slutreglerad

Den stora vattenskadan med läckage genom yttervägg från grannfastigheten (Nybrogatan 22) slutreglerades under juni månad, då båda de mycket kraftigt vattenskadade badrummen och övriga delar av de drabbade lägenheterna och fastigheten var färdigställda (lgh nr 13 och 14). Arbetena avslutades genom godkänd slutbesiktning. Sedan föreningen anlita en oberoende försäkringskonsult, som satte press på försäkringsbolaget, blev slutligen ersättningen på försäkringen så stor att den nära nog täckte föreningens alla kostnader i ärendet, se vidare under avsnittet Ekonomi.

Ventilationen i butikslokalerna är inte godkänd

Under året projekterades och handlades arbete upp för ombyggnad av ventilationen i de två butikslokalerna. I den tidigare genomförda OVK-besiktningen (obligatorisk ventilationskontroll) fick den nuvarande ventilationen i butikslokalerna underkänt. Föreningen fick dispens för att åtgärda ventilationssystemet.

Avtal (ABT 06) om ombyggnad av hela ventilationen i butikslokalerna tecknades i december månad med Dybeck Bygg AB som totalentreprenör för projektet och med MN Vent AB som underentreprenör. Till projektet har även knutits ZIZ AB för konstruktionsberäkningar.

Föreningen har också knutit Dobi Kvalitetskonsult AB som byggkontrollant under projektets hela genomförandetid. Enligt projektplanen skulle arbetena vara avslutade under maj 2012, men kommer att bli fördröjda på grund av att en omfattande fuktskada uppdagats, som inte tidigare varit känd under projekteringsarbetet, se avsnitt Händelser efter verksamhetsåret.

Sprickor i fasaden ger inte anledning till oro

Efter analys av det företag som putsade fasaderna 2008 konstaterades att sprickorna i fasaden är så kallade rörelsesprickor, som hänger samman med att fastigheten regelbundet utsätts för vibrationer från grannskapet. Under våren 2012 ska en ny analys av sprickbildningen genomföras.

Värmekablar på taket har varit ett stort bekymmer

Föreningen installerade 2009 värmekablar på taket för att undvika uppkomst av istappar. Dessa kablar har vållat styrelsen stora bekymmer. Den elfirma som ansvarade för arbetet med installationen av elslingorna på taket har misskött sitt uppdrag, vilket fått till följd ett antal reklamationer från föreningens sida med efterföljande ombesiktningar av installation och plåtskador som uppstått därmed.

Elfirman betalar alla uppkomna plåtskador. Några extra kostnader har således inte drabbat föreningen. I entreprenadkontraktet ingår även byggförsäkring. Arbetena är nu slutligen besiktigade och godkända.

Snö- och is på taket får inte vem som helst ta bort

Avtal har ingåtts med en plåtslagerifirma för borttagning av snö och is från taket. På grund av byggaranti och byggförsäkring är denna firma den enda som får skotta föreningens tak och åtgärda eventuella fel och brister.

Föreningens webbplats har vuxit under året

Föreningens hemsida har återuppstått i ny tappning. Styrelsen har sett det som en huvuduppgift att regelbundet informera medlemmarna om väsentliga händelser i föreningens förvaltning. Successivt läggs nu nya dokument in på sidan för att förbättra informationen både för medlemmar och för externa intressenter såsom mäklare och banker samt förenkla styrelsens egen administration. Bland annat finns för styrelsen en komplett lista över samtliga ingångna avtal mellan föreningen och externa leverantörer.

På hemsidan finns för medlemmarna bland annat en lista över rekommenderade hantverkare samt en pm över vad man som medlem bör tänka på när man anlitar hantverkare för arbete i den egna bostaden. För den intresserade finns också ett avsnitt om fastighetens ursprungshistoria med länkar till den så kallade Stockholmskällan för ytterligare kunskap om kvarteret Järnlodet och dess omgivning.

Alla medlemmar uppmanas att gå in på webbplatsen och ta del av den information som är inlagd där. På medlemssidan ligger stadgar, ordningsregler, föreningsstämmoprotokoll, årsredovisningar, förteckning över hantverkare, portkod, Bostadsrätternas faktablad om frågor som rör bostadsrättsinnehav samt aktuell medlemsinformation. Användarnamn och lösenord meddelas i månadsinformationen till medlemmarna.

Strukturering av föreningens arkiv

Föreningen har saknat rutiner för arkivering av viktiga handlingar och detta område har tidigare försumrats. Arbetet har därför lagts ner på att åstadkomma en logisk ordning så att efterföljande styrelser lätt ska kunna hitta viktiga dokument.

Lägenhetsnumren stämmer till slut

Styrelsen har korrigerat felaktiga lägenhetsnummer, som nu återfinns rättade på Hemsidan. Lägenhetsnumren är även affischerade på anslagstavlan i B-uppgången. Syftet med de nya lägenhetsnumren är att utgöra underlag för folkbokföringen, eftersom denna numera görs på lägenhet (tidigare på adress).

Föreningens lägenhetsnummer enligt lägenhetsförteckningen påverkas inte av de nya, offentliga lägenhetsnumren. Numren lever sida vid sida och har olika syften.

Fontänen porlar som den ska

Fontänen på gården har fått en välbehövlig service genomförd av en specialiserad "fontänfirma" i Säter. Observera att fontänen är känslig och inte tål någon form av hårdhänt hantering!

Städningen har blivit bättre

Avtalet med städleverantören sedan många år har omförhandlats och arbetsuppgifterna utökats, bl.a. omfattas vid behov även sopning av gården mellan april och oktober samt rensning av dagvattenbrunnarna; även tvättstugan har fått ett mer omfattande och preciserat städinnehåll.

Grovsopor och återvinning är en extra lyx

I grovsoprummet finns sedan våren 2011 batteriholkar och behållare för glödlampor. Där finns också containrar för elavfall, wellpapp och grovavfall. Två kärl för glasåtervinning har åter placerats i källargången mitt emot soprummet. På gården finns en behållare avsedd enbart för växtavfall. Det är inte obligatoriskt enligt lag för föreningen att tillhandahålla grovsoprum och erbjuda återvinningsmöjligheter. Kostnaderna för denna extra "lyx" får alla vara med och betala i årsavgiften.

Rengöring av imkanalerna och sotning av rökkanaler genomförd

Under hösten rengjordes så kallade imkanaler i kök. Denna åtgärd är viktig inte minst i syfte att förebygga brand i kanalerna, men även för att åstadkomma bättre utsug från köken och förhindra matosspredning i fastigheten.

Bättre och billigare fastighetsförsäkring

Föreningen inledde under året upphandling av ny försäkringsgivare i syfte att få marknads bästa och mest prisvärda fastighetsförsäkring med styrelseansvar. Efter offerter från fem av marknads ledande försäkringsbolag och analys av offerterna med hjälp av två från varandra oberoende försäkringskonsulter föll valet på den så kallade AD-försäkringen, som administreras hos Trygg Hansa. Resultatet är att föreningen nu har en mycket bra fastighetsförsäkring till en lägre premie än den tidigare i Länsförsäkringar.

Särskilt bra villkor gäller vid vattenskador då grannlägenheter drabbas oförskyllt av läckage från annan lägenhet. I den nya fastighetsförsäkringen ingår ett så kallat gemensamt bostadsrättstillägg. Detta är viktigt eftersom det skyddar medlemmarna mot skador som hemförsäkringen inte täcker och som kan uppstå på egendom som medlemmen antingen tillfört lägenheten, t.ex. ett nytt parkettgolv eller ny köksinredning eller skador på egendom som tillhör föreningen, men som medlemmen har underhållsansvar för, t.ex. ytskikt i badrum. Genom detta gemensamma bostadsrättstillägg kan de medlemmar som har eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring säga upp detta tillägg och spara in den premiekostnaden.

Fibernät indraget i fastigheten

Föreningens avtal med ComHem löper ut 2015 med en uppsägningstid på två år. Avtalet har därför nyligen sagts upp till 2015. I början av 2012 har fibernät dragits in i fastigheten genom Stokabs försorg. Stokab ägs av Stockholms stad med syfte att stimulera en positiv utveckling för Stockholms- och Mälarenregionen genom att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät.

Ett sådant nät ger förutom snabbare och billigare internet också billigare TV och telefoni. Föreningens vilja är att kunna tillhandahålla ett öppet nät där det är valfritt för varje individ att beställa de tjänster han/hon vill ha och inte ingå ett kollektivt avtal som begränsar och binder medlemmar till en viss leverantör. Styrelsen undersöker vilket företag som ska ges uppdrag att bygga det interna nätet och dra fibern vidare till fastighetens bostäder och lokaler. Målsättningen är att det nya systemet ska vara klart före 2012 års utgång.

Budgetgrupp tillsatt

Inom styrelsen har tillsatts en så kallad budgetgrupp för att göra mer preciserade analyser av föreningens finansiella ställning från tid till annan. Gruppen har enats om att man kraftfullt och utan dröjsmål bör ta itu med alla tunga reparationer och underhållsåtgärder, men att en viss turordning av insatserna av praktiska och ekonomiska skäl ändå kommer att bli nödvändig.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Gården håller inte tätt

Under arbetet med ventilationsprojektet i butikslokalerna upptäcktes i mars månad 2012 vattengenomträngning utifrån genom taket hos hyesgästen Willeroy & Boch och med ett omfattande mögelangrepp som följd. En evakueringsplan för butiken upprättades omgående.

Analys av läckageorsak och saneringsarbete sattes omedelbart igång. Orsaken till vattengenomträngningen är under utredning genom i första hand analys av gårdsbjälklaget. Arbetsmiljön för personalen har försämrats och styrelsen har därför vidtagit åtgärder för att så långt möjligt minimera olägenheterna.

Ny fjärrvärmeanläggning

I början av april 2012 tecknade föreningen ett upphandlingsavtal (ABT 06) med AB Energiekonomi för utbyte av fastighetens fjärrvärmeaggregat, placerat i gårdshusets källare. Den gamla anläggningen är uttjänt och har "gått över tiden".

Föreningen har därför köpt en "nyckelfärdig" värmecentral som vid avlämnandet kommer att vara driftmässigt anpassad till fastigheten, dvs all utrustning i den nya centralen, såsom pumpar och styrkurvor m. m., kommer att justeras. Hela arbetsprocessen kommer att protokollföras och all dokumentation överlämnas till föreningen i en särskild dokumentationspärm för ändamålet. All övrig dokumentation, såsom produktbeskrivningar, egenkontrollprotokoll, anmälan till Fortum och resultatet av deras besiktning av anläggningen, kommer att sättas in i dokumentationspärmen. Förhoppningen är att föreningen ska kunna sänka energiåtgången för fastighetens uppvärmning. Installationen ska vara klar under juni 2012.

Hissen

Besiktning av hissen äger rum under april 2012 av den ackrediterade besiktningsfirman Dekra. Styrelsen kommer därefter att ta ställning till vilka åtgärder som behöver vidtas för att få hissanläggningen i driftsäkert skick.

Övrig information

Förenings- och byggnadshistorik

Föreningens fastighet på Nybrogatan 24 vid Östermalmstorg (Ladugårdslandstorg) ritades och uppfördes år 1863 av byggmästare Axel Alm. Åren 1907/1908 genomfördes en omfattande om- och tillbyggnad av fastigheten efter ritningar av arkitekt Victor Bodin. Då uppfördes gårdshuset, inreddes vindsvåningen och frontonen mot gatan tillkom. Fastigheten ägdes fram till 1907 av Axel och Sofia Alms stiftelse. Därefter avlöstes olika privata ägare varandra.

År 1975 köpte direktör Göran Gustafsson (1919-2003) huset, som då var i mycket dåligt skick och i det närmaste moget för rivning. Gustafsson genomförde under åren 1975-77 en mycket omfattande renovering med stöd av statliga lånesubventioner som då fanns. Alla VA-stammar och elstigare byttes, fjärrvärme drogs in, fönster byttes och ventilation till affärslokaler tillkom. Gustafsson lät även bygga sop- och cykelrum i gathusets källare samt modern tvättstuga i gårdshusets källare. Sist men inte minst gjordes fasaderna i ordning. Fasaden mot Nybrogatan har i stort sett kvar sitt ursprungliga utseende från byggtiden.

Göran Gustafsson sålde fastigheten i början av 1986 till SAR:s Pensionskassa. Den två år tidigare bildade bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 utnyttjade då sin hembuds rätt. Köpesumman uppgick till 15,5 miljoner kr, en vid denna tid mycket hög köpeskilling (ca 6700 kr/kvm). Under i stort sett hela 1986 pågick köpeförhandlingar, som vid flera tillfällen var nära att strandas. Föreningens förvärv av huset hängde på en ytterst skör tråd under några dramatiska höstveckor 1986.

Pengarna från försäljningen av fastigheten skulle Göran Gustafsson skänka till en samma år bildad stiftelse för att stödja humanbiologisk forskning vid Uppsala universitet. Köpeskillingen överlämnades därför till en representant för Uppsala Universitet av föreningens första styrelseordförande Peder Halling vid en tillträdesförrättning på Göran Gustafssons förvaltningskontor den 23 december 1989. Föreningen hade nu blivit ägare till en fastighet som på det hela taget var i gott skick och med ett attraktivt läge i stadens centrum.

Föreningen består i dag av 18 bostadslägenheter med bostadsrätt och två affärslokaler som hyrs ut. Föreningen hade från början två kontorslägenheter upplåtna med bostadsrätt, vilket medförde att skattemyndigheten omklassade föreningen till ett så kallat oäkta bostadsföretag under 1990-talet, vilket innebar högre boendeskatte för alla. Under många år processade därför föreningen mot skattemyndigheten ända upp i högsta instans, men förlorade! Föreningens intäkter från de kommersiella ytorna och från kontorsbostadsrätterna var helt enkelt för höga. Som enda kvarstående möjlighet att bli en äkta förening inleddes därför ett mångårigt arbete med att försöka konvertera bostadsrättskontoren till bostäder, vilket till sist lyckades. Sedan några år tillbaka taxeras nu föreningen som ett äkta bostadsföretag. Taxeringsvärdet uppgick vid fastighetsförvärvet 1986 till 4,5 miljoner kr och hade 2011 ökat till 59 miljoner kr.

Under föreningens 25-åriga existens har följande större renoveringar genomförts:

Bara två år efter förvärvet av fastigheten 1986 marmoreringsmålades huvudentrén och landskapsmålningen på ventilationsutrymmet i taket tillkom. Trapphusen vitmålades och samtliga lägenhetsdörrar ådringsmålades. Stucklister och

takrosetter på samtliga våningsplan återställdes och nya armaturer införskaffades. För målningsarbetena svarade Björkstads Dekorationsmåleri (marmoreringskonstnärernas signaturer finns till vänster om porten). Samtidigt byttes entréporten i trä ut och likaså dörrarna till gården. Ett nytt porttelefonsystem installerades. Upprustningen finansierades genom försäljning av en hyresrätt i uppgång B, som återgått till föreningen sedan hyresgästen flyttat.

Tretton balkonger sattes upp mot gården 1990 och ytterligare fem balkonger tillkom 2009. Den nedre delen av fasaden mot gatan målades om 1992. Alla husets fasader putsades om samt alla fönster målades om och tätades 2007. Yttertakets målades om 2000.

Gården omgestaltades 1999 med planteringsrabatter byggda i bohusländsk granit och med upphöjd stensockel och fontän. Nya gårdsmöbler införskaffades. En trädgårdskonsult anlätades 2007 för planteringarna, som har utrustats med ett slangsystem för automatisk bevattning vid torr väderlek.

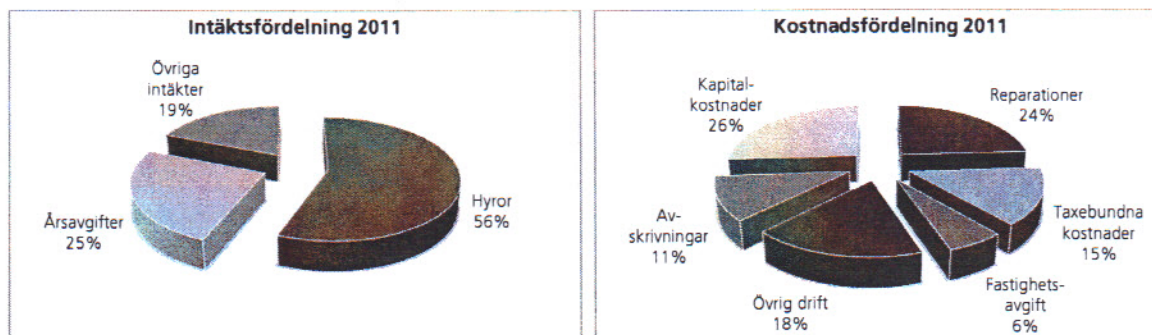
Tvättstuga och soprum renoverades 2009 och fick ny maskinell utrustning.

Ett nytt porttelefonsystem installerades 2010.

Föreningens ekonomi

När det gäller föreningens ekonomi var likviditeten vid 2011 års utgång god, nästan 1 MSEK fanns på föreningens konto på Handelsbanken. Likviditeten förbättrades avsevärt under sommaren då försäkringspengar efter vattenskadan från grannfastigheten utbetalades (ca 500 000 kr). Eftersom stora renoveringsbehov föreligger, ventilation och värmecentral m.m., har avgifterna inte sänkts. För att klara dessa reparationer har föreningen säkerställt finansiering i bank. I den löpande verksamheten skulle eventuellt en avgiftshöjning ha varit befogad, men förhoppningen är nu att de nämnda renoveringarna kommer att sänka föreningens energikostnader och därmed ge ökat ekonomiskt utrymme. De fuktskador som upptäckts i samband med ventilationsprojektet innebär emellertid en stor osäkerhet och kommer förmodligen att mer än väl fylla sådant utrymme.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1873 kvm bostäder och 420 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	316	317	332	350
Hyror/kvm hyresrättsyta	3 139	2 969	2 921	2 939
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 886	4 891	4 893	4 897
Elkostnad/kvm totalyta	23	31	19	37
Värmekostnad/kvm totalyta	111	117	103	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	15	10	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	287	186	185	201

u

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 941
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 669 911
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 753 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	473 771
att i ny räkning överförs	-3 280 199

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

w

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 909 399	1 840 764
Övriga rörelseintäkter		446 634	-250
		2 356 033	1 840 514
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-130 466	-157 824
Reparationer		-135 864	-256 122
Periodiskt underhåll		-473 771	-433 607
Taxebundna kostnader		-377 045	-410 848
Övriga driftskostnader		-42 373	-38 298
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-151 436	-150 986
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-237 789	-129 818
Personalkostnader		-45 997	0
Avskrivningar		-294 580	-294 580
		-1 889 320	-1 872 082
RÖRELSERESULTAT		466 713	-31 569
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 565	856
Räntekostnader		-421 520	-425 868
		-416 955	-425 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 758	-456 581
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	220 628	465 088
		220 628	465 088
SKATT			
Korrigerings skatt från tidigare år		-236 445	0
		-236 445	0
ÅRETS RESULTAT		33 941	8 507

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	20 090 529	20 377 180
Maskiner och inventarier	99 226	107 155
	20 189 755	20 484 335
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 000	2 000
Övriga långfristiga fordringar	0	236 445
	2 000	238 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 191 755	20 722 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	169 295	161 478
Förutbetalda kostnader	6 969	9 040
Upplupna intäkter	0	3 563
	176 264	174 081
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	122 185	274 477
SBC klientmedel i SHB	901 710	416 446
	1 023 895	690 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 200 159	865 004
SUMMA TILLGÅNGAR	21 391 914	21 587 784

u

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 271 522	9 271 522
Upplåtelseavgifter		3 331 184	3 331 184
Kapitaltillskott		1 281 269	1 281 269
Fond för yttre underhåll	Not 7	616 917	498 917
		14 500 892	14 382 892
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 787 911	-3 678 418
Årets resultat		33 941	8 507
		-3 753 970	-3 669 911
SUMMA EGET KAPITAL		10 746 922	10 712 981
OBESKATTADE RESERVER	Not 8		
Periodiseringsfond		936 684	1 157 312
		936 684	1 157 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 143 338	9 152 753
		9 143 338	9 152 753
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	8 727	8 039
Leverantörsskulder		44 544	70 059
Skatteskulder		33 602	28 974
Övriga kortfristiga skulder		133 741	130 192
Upplupna kostnader	Not 10	115 006	138 185
Förutbetalda avgifter och hyror		229 350	189 289
		564 970	564 738
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 391 914	21 587 784
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	9 710 000	9 710 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Tvättstuga	2,0%	2,0%
Soprum/sophus	5,0%	5,0%
Fasad	2,68%	2,68%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Maskiner	3,33%	3,33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	591 116	593 714
Hysesintäkter	1 318 283	1 247 050
	1 909 399	1 840 764

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 740	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 624	0
Fastighetsskötsel gård beställ	2 321	4 473
Snöröjning/sandning	10 967	36 700
Städning entreprenad	48 166	36 596
Städning enligt beställning	15 549	26 737
Sotning	13 799	11 288
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 423
Hissbesiktning	1 080	1 072
Gemensamma utrymmen	1 082	3 632
Gård	12 399	5 018
Serviceavtal	8 576	24 538
Förbrukningsmateriel	3 736	946
Störningsjour och larm	2 427	2 401
	130 466	157 824

Reparationer

Fastighet förbättringar	947	1 875
Lokaler	0	3 015
Gemensamma utrymmen	0	1 241
Sophantering/återvinning	0	4 522
Källare	0	1 936
Entré/trapphus	1 443	27 975
Lås	17 860	3 984
Installationer	0	4 125
VVS	0	22 839
Värmeanläggning/undercentral	0	17 460
Ventilation	2 778	16 878
Elinstallationer	2 525	7 740
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 797	0
Hiss	4 221	0
Tak	0	2 630
Fasad	0	465
Balkonger/altaner	0	6 498
Skador/klotter/skadegörelse	968	926
Vattenskada	101 325	132 010
	135 864	256 122

Periodiskt underhåll

Byggnad	259 668	0
Lägenhet	214 103	0
Lås	0	41 955
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	176 695
Tak	0	161 736
Mark/gård/utemiljö	0	53 221
	473 771	433 607

Taxebundna kostnader

El	53 654	70 054
Värme	254 656	267 835
Vatten	30 009	35 244
Sophämtning/renhållning	10 543	17 725
Grovsopor	28 183	19 989
	377 045	410 848

Övriga driftskostnader

Försäkring	39 736	35 733
Kabel-TV	2 637	2 565
	42 373	38 298

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

151 436 **150 986**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	241
Tele och datakommunikation	0	3 027
Juridiska åtgärder	111 639	250
Revisionsarvode extern revisor	26 848	0
Föreningskostnader	9 939	9 374
Styrelseomkostnader	4 984	1 366
Fritids och Trivselkostnader	931	6 262
Förvaltningsarvode	60 892	59 255
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 007
Administration	8 235	6 737
Konsultarvode	10 221	26 395
Föreningsavgifter	0	4 805
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	237 789	129 818

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	35 000	0
Sociala kostnader	10 997	0
	45 997	0

Avskrivningar

Byggnad	92 744	92 744
Förbättringar	186 274	186 274
Markanläggning	7 633	7 633
Maskiner	7 929	7 929
	294 580	294 580

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 889 320 **1 872 082**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	23 572 098	23 572 098
Utgående anskaffningsvärde	23 572 098	23 572 098

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 194 918	-2 908 266
Årets avskrivningar enligt plan	-286 651	-286 651
Utgående avskrivning enligt plan	-3 481 569	-3 194 918

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 090 529	20 377 180
	8 237 151	8 237 151

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	34 600 000	34 600 000
	59 000 000	59 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	12 800 000	12 800 000
	59 000 000	59 000 000

Not 4

2011-12-31

2010-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	222 700	222 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	222 700	222 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-115 545	-107 616
Årets avskrivningar enligt plan	-7 929	-7 929
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 474	-115 545

Redovisat restvärde vid årets slut

99 226

107 154

Not 5

2011-12-31

2010-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	6 315	5 540
Anticimex	654	659
Vatten	0	2 841
	6 969	9 040

u

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 271 522	0	0	9 271 522
Upplåtelseavgifter	3 331 184	0	0	3 331 184
Kapitaltillskott	1 281 269	0	0	1 281 269
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	616 917	118 000	0	498 917
Summa bundet eget kapital	14 500 892	118 000	0	14 382 892
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 787 911	-118 000	8 507	-3 678 418
Årets resultat	33 941	33 941	-8 507	8 507
Summa ansamlad förlust	-3 753 970	-84 059	0	-3 669 911
Summa eget kapital	10 746 922	33 941	0	10 712 981

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	498 917	380 917
Reservering enligt stadgar	118 000	118 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	616 917	498 917

**Not 8
OBESKATTADE RESERVER**

	2011-12-31	2010-12-31
Periodiseringsfond tax 05	0	-220 628
Periodiseringsfond tax 06	-468 472	-468 472
Periodiseringsfond tax 07	-468 212	-468 212
	-936 684	-1 157 312

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

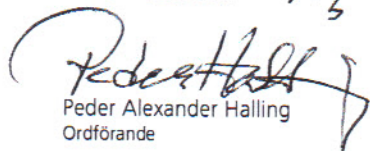
	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,500 %	1 159 165	1 159 165	2014-03-07
Swedbank Hypotek AB	4,469 %	824 355	833 082	2016-10-11
Swedbank Hypotek AB	3,553 %	2 450 000	2 450 000	2012-02-28
Swedbank Hypotek AB	4,480 %	2 450 000	2 450 000	2016-11-25
Swedbank Hypotek AB	5,040 %	1 200 000	1 200 000	2017-05-10
Swedbank Hypotek AB	3,545 %	300 000	300 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	5,090 %	768 545	768 545	2012-09-11
Summa skulder till kreditinstitut		9 152 065	9 160 792	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 727	-8 039	
		9 143 338	9 152 753	

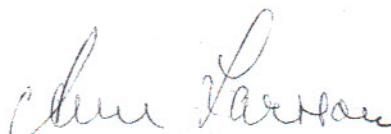
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 108 430 Kr.

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

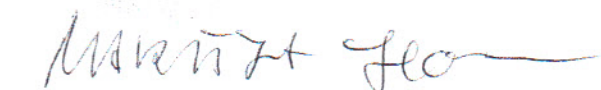
	2011-12-31	2010-12-31
El	2 962	8 895
Värme	41 134	39 762
Ränta	55 362	88 037
Revisor	13 500	0
Grovsopor	2 048	0
Sophämtning	0	1 491
	115 006	138 185

STOCKHOLM den 24/5 2012

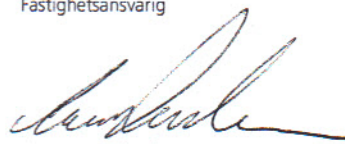

Peder Alexander Halling
Ordförande


Ann Kristin Larsson
Sekreterare

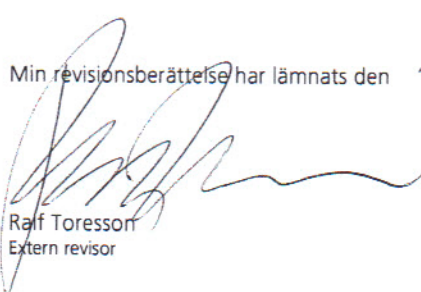

Sven Richard Sjölander
Kassör


Astrid Maritza Horn
Fastighetsansvarig


Lars Erik Oskar Segerström
Fastighetsansvarig


Eiman Nezhadian
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2012


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Org nr 716419-1640

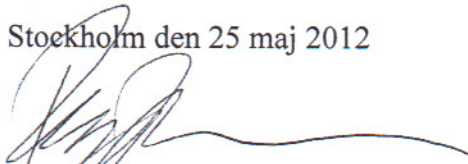
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2012



Ralf Toresson