

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7



ÅRSREDOVISNING 2005

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7



Innehåll:

- ◆ **Kallelse / Dagordning - Årsstämma**
- ◆ **Årsredovisning**
- ◆ **Revisionsberättelse**
- ◆ **Motioner**
- ◆ **Fullmakt**

OBS: Dessa handlingar finns att läsa på föreningens webbsida fr o m 2005-05-17. Efter inloggning, kan medlemmar ladda ned filen i pdf format för utskrift, mm. Filen finns under "Medlemssidan/Årsrapport/2005"

Kallelse till Föreningsstämma

Datum: 31 Maj 2006

Tidpunkt: 18:00

Lokal: På gården (Vid dåligt väder, i vänstra trapphuset)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2004
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter 2004-2005
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Föredragning av den långsiktiga tekniska planen och rådfrågande diskussion
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden enligt §34 i föreningens stadgar (*"Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före april månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen"*).

Motion #1: Beslut i andra omgång om stadgeändring varvid första stycke i §6 ändras från:
"Bostadsrätt som är upplåten av fysisk person för boendeändamål får endast överlåtas till annan fysisk person." till *"Bostadsrätt som är upplåten av fysisk person för boendeändamål får endast överlåtas till annan fysisk person för boendeändamål."*

Motion #2: Trapphusrenovering – Björn o Sonja Fredriksson (se bilaga)

Motion #3: Ståldörrar – Björn o Sonja Fredriksson (se bilaga)

Motion #4: Renovering av fasader – Björn o Sonja Fredriksson (se bilaga)

Motion #5: Nya fönster – Björn o Sonja Fredriksson (se bilaga)

19. Stämmans avslutande

Enligt vår tradition, bjuds alla deltagare på mat och dryck direkt efter stämman. Tag med egen tallrik, bestick och glas!

Stockholm den 17 april 2006

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNLODET 7

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2005 – 31 December 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 12-11-1984. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i samband med köpet av fastigheten december 1986, registrerad 05-12-1986 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
JÄRNLODET 7	1986	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar F-nr 9037315*01. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1862 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 277 kvadratmeter, varav 1 581 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 696 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 butikslokaler med hyresrätt. Två vindsutrymmen har av anslutande lägenheter inretts för boendeändamål. Kontorslokalen högst upp i huset har också övertagit och inrett ett anslutande vindsutrymme. Lägenhetsnummer 5 och 12 är fysiskt hopslagna till en bostadslägenhet men förblir upprättade som 2 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
6	2	4	3	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Innehavare</u>	<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Villeroy & Boch	Porslin & Glas	290 kvm	3-år (t o m 2005-09-30)
Fourshops	Kläder	130 kvm	3-år (t o m 2005-09-30)
Engstrand & Speek	Arkitekter	276,5 kvm	B-rättsinnehavare

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna.

Vid utgången av 2005 var butikerna uppsagda för villkorsändring, i enlighet med gällande avtal. Nya villkor förhandlades klart först under 2006 men gäller retroaktivt fr o m 2005-10-01.

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en ny underhållsplan som upprättades december 2004. Den reviderades under 2005 och sträcker sig fram till 2011. Planen kommer att uppdateras löpande efter behov. Utöver åtgärder efter lägenhetsbrand juni 2005 vidtogs inga större tekniska åtgärder under året.

Förvaltning

SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, har på föreningens uppdrag ansvarat för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

Föreningen har skött den tekniska förvaltningen i egen regi med stöd av avtal med Raukas AB.

I övrigt har föreningen avtal med leverantörer för följande områden:

- Städning
- Hissbesiktning
- Sotning
- Snöskottning
- Ohyra
- Grov- och miljösofhämtning

Föreningen har Kabel-TV och internet uppkoppling via UPC.

Medlemmar

Av föreningens 18 medlemslägenheter har under året två bostadsrätter överlåtit. Under våren övertogs lägenhet nr 8 av familjen Fredriksson. I slutet på året överläts Engstrand & Speeks lokaler till företagets ägare, Ola Bengtsson och Olle Dahlkild. I samband med överlåtelsen ägs nu lokalen av fysisk person.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Alla andrahandsuthyrningar skall godkännas av styrelsen innan hyresgäst tillträder lägenheten.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning jan-maj 2005 har varit:		Styrelsens sammansättning jun-dec 2005 har varit:	
Kevin Wheatland	Ordförande	Kevin Wheatland	Ordförande
Magnus Du Rietz	Ledamot	Christina Haig	Ledamot
Per-Olov Bengtsson	Ledamot	Per-Olov Bengtsson	Ledamot
Marie Segerström	Ledamot	Marie Segerström	Ledamot
Birgit Sköldenberg	Ledamot	Birgit Sköldenberg	Ledamot
Olle Dahlkild	Ledamot	Olle Dahlkild	Ledamot
Maritza Horn	Suppleant	Margaret Halling Cugler	Suppleant
Margaret Halling Cugler	Suppleant	Maritza Horn	Suppleant
		Stefan Bengtsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Vid sitt konstituerande möte efter årsstämman i maj och på ordförandens anmodan utsåg styrelsen enhälligt Christina Haig till vice-ordförande. Detta har bidragit positivt till styrelsens arbete och kontinuitet i förvaltningen.

P.g.a. arbetsbelastning, har Olle Dahlkild inte kunnat medverka i styrelsens arbete under året.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Bengt Andreasson, ordinarie intern

Valberedning

Valberedning har varit Eddie Weitzberg, Hjalmar Forsberg och Peder Halling.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 25-05-2005. För att behandla stadgeändringar hölls extrastämmor 25-08-2005 samt 13-12-2005.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid årets början behandlade styrelsen renoveringsbehoven. Avsikten var att under hösten 2005 påbörja eventuella åtgärder som styrelsen skulle besluta om, med stöd av den långsiktiga underhålls- och investeringsplan som togs fram under hösten 2004. Styrelsen avsåg också att rådfråga stämman i dessa frågor vilket så skedde.

I början av juni, blev lägenhet nr 20 allvarigt brandskadad. Viss skada uppstod även i lägenhet nr 21 ovan, samt i trapphuset. Som en konsekvens av branden, ägnade ordföranden och några ledamöter mycket tid åt att samordna och reda ut de tekniska och försäkringsfrågorna som uppstod, varför det inte blev praktiskt möjligt att arbeta med planerade övergripande renoveringsfrågor under resten av året. Trots det fortlöpande arbete med att skapa bättre beslutsunderlag under resten av året. Den utbrända lägenheten blev återställd strax före årsskiftet. I detta sammanhang uppgick föreningens kostnadsexponering till ett halvt basbelopp vilket utgjordes av självriskan i husets brandförsäkring. Slutreglering av de tekniska åtgärderna samt kontantersättning för skador till fasaden, enligt uppgörelse mellan ordförande och Länsförsäkring, har ej ännu skett. En arbetsgrupp bestående av de närmast berörda håller på med en slutgiltig inventering av våra totala anspråk gentemot försäkringsbolaget.

En ny matta installerades i entrén i december.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögensvärde per 31-12-2005 uppgick till **8 989 598 kr** och fördelas i förhållande till medlemmarnas andel i föreningen. Beräkningsgrunden utgörs av taxeringsvärdet, omsättnings-, anläggnings- och maskinella tillgångar samt kortfristiga och långfristiga skulder, enligt det senaste fastställda bokslutet.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Kontrolluppgiften för detta förmånsvärde (utdelning) har lämnats till skatteverket. I samband med detta har bostadsrättsinnehavare rätt till viss nedsättning av skatten, beroende på anskaffningsår. Ansökan om nedsättning görs i årets personliga självdeklaration.

Föreningens oäkta status för med sig ganska komplexa ekonomiska förvaltningsmekanismer, vilket manifesteras i en för icke-experter synnerligen svårsimulerad och överblickbar ekonomi ur skatteperspektivet.

Föreningen har relativt låga lån i relation till fastighetens värde. Därför fattade styrelsen ett principbeslut om att husets lån skall i möjligaste mån vara amorteringsfria. I december 2005/januari 2006 konsoliderade styrelsen några av husets lån, vilket gör att den totala ränteutgiften reduceras något. Utfallet kommer att märkas först under 2006. I samband med omläggningen av lånen amorterades 309 828 kr samtidigt som nya lån med rörlig ränta togs upp med ungefär lika stort belopp.

Föreningens driftsekonomi har i stort varit enligt budget. Avgifterna höjdes med 50 kr/kvm fr o m 1 januari 2005 i enlighet med styrelsebeslut fattat redan under 2004. Någon ytterligare justering av årsavgifterna har inte varit nödvändig under året.

Det är sannerligen glädjande att ingen kom till skada vid tidigare nämnd brand i juni, men svagheter i husets brandsäkerhet blev uppenbara. Därför tillsattes en arbetsgrupp, ledd av Maritza Horn, med uppdrag att se över den totala säkerheten i huset inklusive brand-, insläpps- och utrymnings säkerhet, mm. Arbetet fortlöper och förväntas resultera bl a i en behovsanalys av teknisk brandsäkerhetsutrustning, utrymningsplaner, mm.

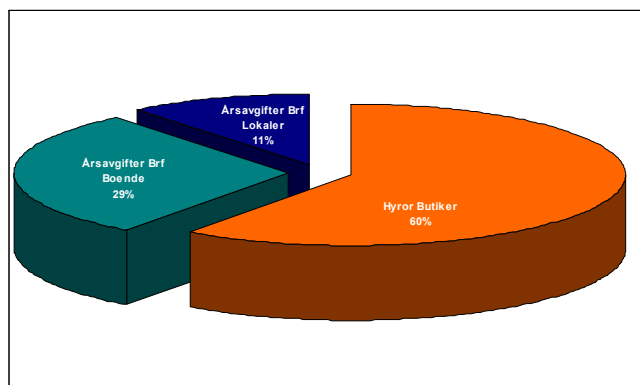
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Den långsiktiga tekniska planen har under våren 2006 uppdaterats. Styrelsen avser att upphandla valda delprojekt för att arbetena ska eventuellt påbörjas tidig höst 2006. Investeringsbehovet för de större åtgärderna inklusive renovering av fönster och fasaden, ligger mellan 1,8 och 2,2 Mkr. Två förslag föreligger avseende åtgärd redan i år, alternativt 2009. Beroende på uppdragens omfattning och startdatum är det möjligt att en avgiftshöjning kan bli påkallad under hösten, om styrelsen väljer att beställa arbeten tidigare än vad som är nödvändigt ur rent teknisk synpunkt. Givetvis kommer styrelsen att söka lämplig balans mellan behov och upphandlingens omfattning med syfte att uppnå en optimering av kostnads- och finansieringsbilderna.

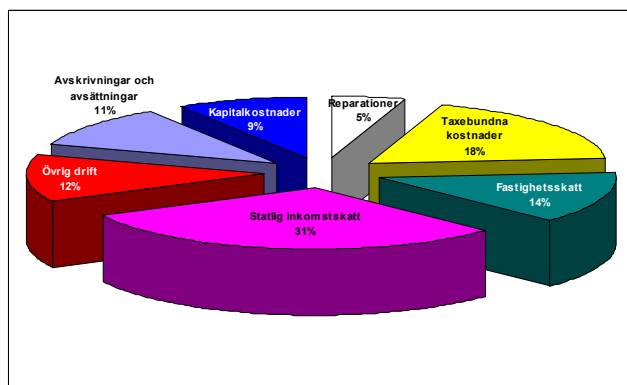
Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Nyckeltal

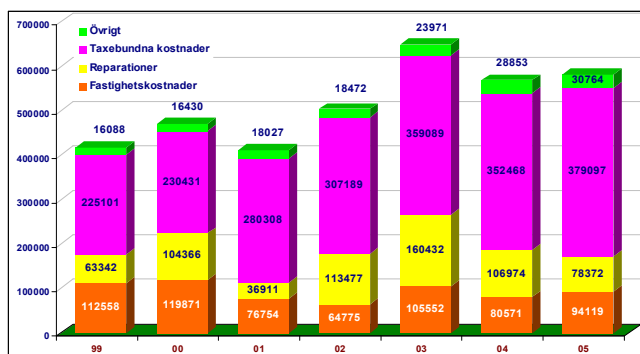
	2005	2004	2003	2002
Årsavgift bostadsrätt bostäder	558950	454562	395264	395264
Årsavgift bostadsrätt lokaler	210434	193140	182772	182772
Hysesintäkter butiker	1148672	1148672	1178088	935152
Avgifter/kvm bostadsrätt bostäder	350	288	250	250
Avgifter/kvm bostadsrätt lokaler	761	699	661	661
Värme kostnad/kvm totalyta	107	106	101	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	22	23	19



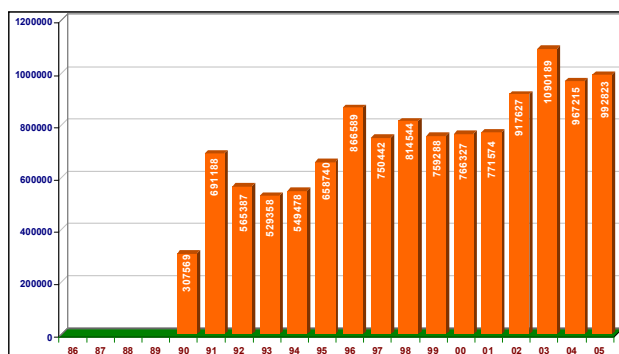
Intäktsfördelning



Kostnadsfördelning



Analys - Driftskostnader



Total Drifts- och Underhållskostnader - Historik

Taxeringsvärde

Fastighetens total taxeringsvärde uppgår till 40 600 000 kr, fördelade enligt följande:

Byggnad	22 600 000	Bostäder	24 800 000
Mark	18 000 000	Lokaler	15 800 000

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition / Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-245 737
Ansamlad förlust	- 3 475 615
Reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 9 274
	- 3 730 626

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

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 918 056	1 796 374
Övriga rörelseintäkter		2 565	9 829
		<u>1 920 621</u>	<u>1 806 203</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-94 119	-80 571
Reparationer		-78 372	-106 974
Periodiskt underhåll		-25 000	0
Taxebundna kostnader		-379 097	-352 468
Övriga driftskostnader		-30 764	-28 853
Fastighetsskatt		-279 200	-276 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 726	-73 737
Personalkostnader		-41 545	-47 213
Avskrivningar		-100 377	-107 034
		<u>-1 118 200</u>	<u>-1 073 249</u>
RÖRELSERESULTAT		802 421	732 954
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		608	785
Räntekostnader		-181 437	-212 442
		<u>-180 829</u>	<u>-211 657</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		621 592	521 297
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	-468 472	-460 628
		<u>-468 472</u>	<u>-460 628</u>
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-393 516	-386 927
Skatt ändrad taxering		-5 341	-216 582
		<u>-398 857</u>	<u>-603 509</u>
ÅRETS RESULTAT		-245 737	-542 840

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 15 628 139	15 728 516
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	15 628 139	15 728 516
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 630 139	15 730 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	448 040	462 819
Förutbetalda kostnader	Not 5 7 423	14 781
	455 463	477 600
KASSA OCH BANK		
JAK Medlemsbank	10 000	
Handkassa	18 979	5 000
Postgiro		65
SBC klientmedel i SHB	443 105	504 215
	472 084	509 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	927 546	986 879
SUMMA TILLGÅNGAR	16 557 685	16 717 395
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	Not 6	
Inbetalda insatser	9 239 648	9 239 648
Upplåtelseavgifter	3 188 058	3 188 058
Kapitaltillskott	799 132	799 132
Fond för yttre underhåll	Not 7 343 821	334 547
	13 570 659	13 561 385
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-3 484 889	-2 932 774
Årets resultat	245 737	-542 840
	-3 730 626	-3 475 615
SUMMA EGET KAPITAL	9 840 033	10 085 770

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

		2005-12-31	2004-12-31
OBEKATTADE RESERVER	Not 8		
Periodiseringsfond		2 310 969	1 842 497
		2 310 969	1 842 497
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	-634	126 998
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 672 718	3 673 085
		3 672 084	3 800 083
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	5 681	31 360
Leverantörsskulder		56 146	15 308
Skatteskulder		173 648	321 544
Övriga kortfristiga skulder		183 151	182 305
Upplupna kostnader	Not 11	87 888	113 064
Förutbetalda avgifter och hyror		228 085	325 464
		734 599	989 045
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 557 685	16 717 395
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 281 263	5 281 263
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

FINANSIERINGSANALYS	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-245 737	-542 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	100 377	107 034
Avsättning övriga fonder	468 472	460 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 112	24 822
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	22 137	156 504
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-228 767	7 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	206 630	164 425
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 482	189 247
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9, 10	60 327
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 678	60 327
Årets kassaflöde	-37 196	249 574
Likvida medel vid årets början	509 279	259 706
Likvida medel vid årets slut	472 084	509 279
	-37 196	249 574

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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 tillämpas.

	2005	2004
Byggnader	1,00%	1,00%
Markanläggning	5,00%	5,00%
Inventarier		20,00%

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

RÖRELSENS INTÄKTER

	2005	2004
Årsavgifter	769 384	647 702
Hysesintäkter	1 148 672	1 148 672
	1 918 056	1 796 374

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	4 298	5 557
Fastighetsskötsel enl beställn	27 283	12 222
Snöröjning	1 292	0
Städning entreprenad	37 597	37 967
Städning enligt beställning	12 521	10 944
Hissbesiktning	613	767
Serviceavtal	1 959	1 915
Hiss	7 195	6 555
Förbrukningsmateriel	1 362	1 832
Brandvarnare	0	2 812
	94 119	80 571

Reparationer

Byggnad	0	7 745
Lokaler	1 997	590
Tvättstuga	5 595	3 790
Soprum/sophus	4 426	0
Soprum	0	1 148
Trapphus	1 758	7 299
Portar	0	5 152
Lås	14 479	2 484
VVS	0	3 935
Värmeanläggning	0	38 460
Undercentral	0	1 383
Ventilation	0	14 881
Elinstallationer	5 948	7 709
Teleportanläggning	3 906	2 496
Hiss	14 634	0
Fasad	4 406	0
Gård	9 169	9 902
Konsult	12 054	0
	78 372	106 974

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

	2005	2004
Not 2 forts		
Periodiskt underhåll		
Ventilation	25 000	0
	25 000	0
Taxebundna kostnader		
El	15 347	12 161
Värme	244 653	240 814
Vatten	41 860	50 248
Sophämtning	22 216	21 607
Grovsopor	24 233	25 089
Snöröjning	30 789	2 550
	379 097	352 468
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 584	26 677
Kabel-TV	2 180	2 176
	30 764	28 853
Fastighetskatt	279 200	276 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	422	0
Telefon	750	0
Datakommunikation	1 147	1 734
Postbefordran	546	258
Föreningskostnader	997	0
Styrelseomkostnader	2 500	5 556
Stämma	4 672	2 612
Förvaltningsarvode	48 136	48 456
Arvode SBC övrigt	923	2 737
Juridik	2 285	0
Administration	3 584	279
Korttidsinventarier	5 953	0
Konsultarvode	14 061	7 418
Avgift till organisationer	3 750	3 750
Övriga driftskostnader	0	937
	89 726	73 737
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	33 000	37 000
Sociala kostnader	8 545	10 213
	41 545	47 213
Avskrivningar		
Byggnad	92 744	92 744
Markanläggning	7 633	7 633
Inventarier	0	6 657
	100 377	107 034
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 118 200	1 073 249
Not 3	2005-12-31	2004-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 664 260	17 664 260
Utgående anskaffningsvärde	17 664 260	17 664 260
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 935 744	-1 835 367
Årets avskrivningar enligt plan	-100 377	-100 377
Utgående avskrivning enligt plan	-2 036 121	-1 935 744
Planenligt restvärde vid årets slut	15 628 139	15 728 516
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Not 3 forts.	2005-12-31	2004-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 600 000
	<u>40 600 000</u>	<u>40 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	15 800 000	15 800 000
	<u>40 600 000</u>	<u>40 600 000</u>

Not 4	2005-12-31	2004-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Vid årets början	103 652	103 652
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>103 652</u>	<u>103 652</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-103 652	-96 995
Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 657
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-103 652</u>	<u>-103 652</u>

Not 5	2005-12-31	2004-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	4 424	4 237
Vatten		4 205
Anticimex	570	519
Snöröjning garantisumma		2 071
SBCs årsavgift		3 750
Datakommunikation	492	
Perssons Plåtslageri	1 937	
	<u>7 423</u>	<u>14 781</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	9 239 648		0	9 239 648
Upplåtelseavgifter	3 188 058		0	3 188 058
Kapitaltillskott	799 132		0	799 132
Fond för yttre underhåll Not 7	343 821	9 274		334 547
Summa bundet eget kapital	<u>13 570 659</u>	<u>9 274</u>		<u>13 561 385</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 484 889	-9 274	-542 840	-2 932 774
Årets resultat	-245 737	-245 737	542 840	-542 840
Summa ansamlad förlust	<u>-3 730 626</u>	<u>-255 011</u>		<u>-3 475 615</u>
Summa eget kapital	9 840 033	-245 737	0	10 085 770

Not 7	2005	2004
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	334 547	302 540
Reservering enligt stadgar	9 274	32 007
Vid årets slut	<u>343 821</u>	<u>334 547</u>

Not 8		
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond tax 01	328 964	328 964
Periodiseringsfond tax 02	329 481	329 481
Periodiseringsfond tax 03	298 336	298 336
Periodiseringsfond tax 04	425 088	425 088
Periodiseringsfond tax 05	460 628	460 628
Periodiseringsfond tax 06	468 472	0
	<u>2 310 969</u>	<u>1 842 497</u>

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats		
Beviljad kredit	3,95%	150 000	150 000
Utnyttjad kreditbelopp		Tillgodo 634	126 998
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med		Noll kronor	Noll kronor

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
SBAB		0	100 429	
SBAB	2,96%	283 782	0	Rörlig ränta
Spintab	5,50%	1 159 165	1 159 165	2014-03-07
Spintab	7,28%	867 423	872 755	2007-10-09
Stadshypotek AB		0	4 067	
Handelsbanken		0	200 000	
Spintab	2,31%	484 763	484 763	Rörlig ränta
Spintab	2,28%	883 266	883 266	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		3 678 399	3 704 445	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 681	-31 360	
		3 672 718	3 673 085	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Fjärrvärme		28 269
Elkostnader	1 356	1 411
Grovsopshämtning		1 172
Styrelsearvode	35 000	37 000
Arbetsgivaravgift	11 300	12 250
Städning	3 163	3 164
Fastighetsservice		2 953
Storstädning	9 796	
Låneräntor	27 273	26 845
	87 888	113 064

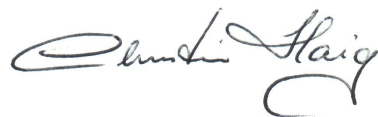
STOCKHOLM den 16 maj 2006



Kevin Wheatland



Marie Segerström



Christina Haig



Per-Olov Bengtsson



Olle Dahlkild



Birgit Sköldenberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-05-16



Bengt Andreasson
Intern revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7, Stockholm

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2005. Granskningen har utförts efter god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att årets underskott disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Sävedalen den 16 maj 2006



Bengt Andréasson
av föreningsstämman vald revisor

Motioner till föreningsstämma i Brf Järnlodet 7 den 31 maj 2006.

Styrelsen har begärt en motion för varje önskad åtgärd, därför delar vi upp vår tidigare motion daterad 4 januari 2006 till fyra nya motioner: trapphus, dörrar, fasader, fönster.

Motion #1: Renovering av trapphus

I vänster trapphus finns hål i stentrapporna och plattor sitter lösa på våningsplan, målarfärgen på fönsterbräden är förstörd av krukor och vatten, fönsterbrädet längst ner har ett stort hål. Dörrarna ser slitna ut och dörrstoppar lossnar från sitt fästen.

Renoveringsbehovet av trapphusen är uppenbart och vi yrkar därför om att stämman i maj 2006 fattar beslut om att styrelsen omedelbart begär anbud för renovering av stentrapporna, målning av väggar och tak samt renovering och målning av alla snickerier och att dessa arbeten påbörjas under hösten 2006.

Motion #2: Byte av lägenheternas ytterdörrar till säkerhetsdörrar

Lägenheternas ytterdörrar släpper in ovanligt mycket ljud från trapphuset och vi föreslår därför att föreningen byter ut de gamla dörrarna mot säkerhetsdörrar. Säkerhetsdörrar är mycket ljudisolerande samtidigt som de ur säkerhetssynpunkt är det bästa sättet att stoppa tjuven. Säkerhetsgaller eller annan form av säkra innerdörrar som installeras inne i lägenheten är ett sämre alternativ eftersom detta kräver ytterligare en nyckel och ett lås att hantera varje gång man går in eller ut. Vi föreslår ett enhetligt byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, förslagsvis i samband med renovering av trapphusen, och att föreningen står för kostnaden. Vi yrkar om att stämman i maj 2006 fattar beslut om att styrelsen omedelbart begär anbud för byte av de gamla dörrarna till säkerhetsdörrar och att arbetet påbörjas under hösten 2006.

OBS! Kopia på den fullständiga motionen inklusive bildmaterial finns på webben under Årsrapporter

Motion #3: Målning av husets fasader

Som tidigare sagt, vi har ett mycket vackert hus med många fina detaljer, men många år av slitage har satt märkbara spår. Det är hög tid att fräscha upp huset och exteriört görs detta bäst genom att måla husets fasader.

Vi yrkar om att stämman i maj 2006 fattar beslut om att styrelsen omedelbart begär anbud för målning av fasaderna, både ut mot gatan och in mot gården, och att målningsarbeten påbörjas under hösten 2006.

Motion #4: Byte av gamla fönster till treglas-fönster

Ljudet från gatan är påträngande högt och därför yrkar vi om att stämman i maj 2006 fattar beslut om att styrelsen omedelbart begär anbud för byte av gamla fönster till treglas-fönster och att arbetet av dessa påbörjas under hösten 2006. I första hand gäller motionen alla fönster mot gatan men eftersom fönstren mot gården är i dåligt skick så förslår vi att man samtidigt byter ut även dessa.

Stockholm den 4 april 2006.

Med vänliga hälsningar,

Sonja Fredriksson

Björn Fredriksson

Styrelsens rekommendation:

(Kevins förslag till styrelsens svarsformulering – Tyck till styrelsen!)

Samtliga motioner ovan behandlades på styrelsens sammanträde den 4 maj 2006. Styrelsen konstaterar att motionerna 1 och 3 redan ingår i den av styrelse framtagna långsiktiga tekniska / investeringsplanen, uppdaterad våren 2006. Motion nr 2 avser dock en investering av den typ som redan har gjorts av vissa medlemmar och medför därmed vissa komplikationer. Motion nr 4 är inte kostnadsberäknad, men bedöms utgöra ett utomordentligt bra alternativ till redan föreslagen fönsterrenovering.

Styrelsen är mycket medveten om upprustningsbehoven och driver konsekvent planerna mot exekveringsfaserna. Styrelsen gillar starkt och enhälligt samtliga förslag i motionerna men har beslutat att rekommendera att stämman avslår motionerna. Motiveringen är att styrelsen inte bör tvingas till att vidta enskilda åtgärder till bestämda tidpunkter på så kort sikt, särskilt med tanke på att styrelsens uppdrag från medlemmarna är att beakta helheten ur såväl tekniska och ekonomiska som finanseringsperspektiven. Det är huvudorsaken till att den långsiktiga planen togs fram, bland annat med syftet att hitta möjligheter till optimering i kommande bygginvesteringar. Diskussioner i detta sammanhang fortlöper samtidigt som medlemmarna planerligt konsulteras. Styrelsen rekommenderar vidare att samtliga förslag samt inbegripen angelägenhet beaktas i planeringsalternativen som bör fastställas av den inkommande styrelsen under närmaste verksamhetsperiod.

Fullmakt

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

✂ -----

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ___/___/20___ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ___/___/20___

namnteckning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 lägenhet nr _____