

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

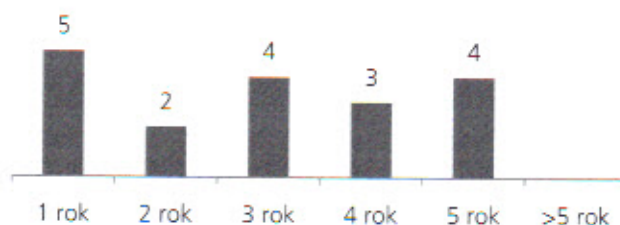
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 293 kvadratmeter, varav 1 873 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 420 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Porslins- och glasförsäljning	290 kvm	2015
Klädförsäljning	130 kvm	2013

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Tvättstuga
Cykelkällare
Grovsoprum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt innertak och innerväggar	2012	Avser stora butikens lager
Ny undercentral	2012	I gårdshusets källare
Ventilation	2012	Avser butiker
Gårdsbjälklag	2012	Förstärkning balkar, nytt tätskikt o slitskikt
Planerat underhåll	År	
Ny gestaltning av innergård	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel	Dybeck Bygg AB
El och fjärrvärme	Fortum Markets AB
Städning	Plusa Service AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Sophämtning	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hiss - besiktning	Dekra - ackrediterad besiktningsfirma
Hiss - skötsel	Otis AB Sölna
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar och bostadsrättstillägg	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 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

✓

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Erik Oskar Segerström	Ledamot	Hela 2012
Sven Richard Sjölander	Ledamot	Hela 2012
Eiman Nezhadian	Ledamot	Endast fram till 20120611
Astrid Maritza Horn	Ledamot	Hela 2012
Peder Alexander Halling	Ledamot	Hela 2012
Ann Kristin Larsson	Ledamot	Hela 2012

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Lise-Lotte Maria Svensson	Suppleant Intern	

Valberedning

Eddie Weitzberg	Sammanställande
Hjalmar Forsberg	
Ulla Sjölander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ny ventilationsanläggning och renovering av gården

Det gångna verksamhetsåret har i hög grad präglats av upphandling och installation av den nya ventilationsanläggningen i butikslokalerna samt utbyte av ytskiktet på gården och förstärkning av gårdsbjälklaget. Dessa stora och mycket kostnadskrävande projekt har hållit styrelsens ledamöter fullt sysselsatta och har dessutom framtingat en höjning av avgiften som en följd av ökade kreditkostnader med anledning av den nyupplåning som krävdes för att finansiera projekten. Dybeck Bygg AB utsågs till totalentreprenör för projektet och MN Vent AB gavs i uppdrag att installera två separata aggregat i affärslokalerna, vilket bedömdes vara en fördelaktig lösning jämfört med en central anläggning. Ventilationsanläggningen driftsattes under hösten och har slutbesiktigats. Anläggningen fungerar mycket bra och fläktljudet på gården är knappast märkbart. Personalen i butikerna har uttryckt stor belåtenhet med det nya inomhusklimatet.

Under arbetet med ventilationsprojektet i butikslokalerna upptäcktes i mars 2012 fuktgenomträngning utifrån genom gårdsbjälklaget/taket hos hyresgästen Villeroy & Boch och med omfattande mögelangrepp som följd. En evakueringsplan för butiken upprättades omgående. Arbetsmiljön för personalen hade försämrats och styrelsen vidtog därför åtgärder för att så långt möjligt minimera olägenheterna. Det är föreningen som hyresvärd som bär ansvaret för arbetsmiljön enligt arbetsmiljölagstiftningen.

En utredning av orsaken till fukt- och mögelskadan inleddes i april av bygg- och konsultfirman ZIZ AB som bedömde att en rivning av överbyggnaden av gården var nödvändig. Arbetet med ventilationen kunde fortsätta parallellt med ZIZ undersökningar. Anläggningen togs i drift under juni månad.

För renovering av gårdsbjälklaget anlätades GW Asfalt AB som totalentreprenör och började riva stenpartierna och asfalten under juli månad. Vid rivningen blottades åtta lanterniner från den ursprungliga gårdskonstruktionen.

Inga stålbalkar behövde bytas, men förstärkning krävdes på flera ställen. Några sprickor i betongen konstaterades. De förstärktes med stål från undersidan. I samband med gårdsrenoveringen byttes fönstret till tvättstugan ut till ett mindre fönster för att fuktskyddet skulle kunna vikas högre upp på väggen.

Den 1 oktober 2012 kunde som planerat Villeroy & Boch flytta in i lagerlokaler med nytt undertak. Den 30 oktober samma år ägde slutbesiktning av gården rum.

w

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner of the page.

Trots ett gott slutresultat löpte kontakterna med Villeroy & Boch, den hyresgäst som drabbats värst av fukt- och mögelskadorna, inte helt friktionsfritt. Styrelsen tvingades därför anlita juridiskt ombud för att tydliggöra föreningens ansvar och inställning i fråga om vissa ersättningskrav. Föreningens ombud rådde styrelsen att låta föreningen stå för flyttkostnader och sänkt hyra i enlighet med hyreslagens bestämmelser, tillsammans uppgående till 385 000 kr. Ytterligare krav från hyresgästens sida har styrelsen avvisat.

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 var uttjänt och hade "gått över tiden". Föreningen köpte därför en nyckelfärdig värmecentral som vid avlämnandet kom att vara driftmässigt anpassad till fastigheten. Anläggningen togs i bruk 20 juli 2012. Fjärrstyrning av aggregatet kommer att underlätta den löpande kontrollen och minska antalet servicebesök.

Värmekablar på taket

Föreningen installerade 2008 värmekablar på taket för att undvika istappsbildning. Dessa kablar har vällat styrelsen stora bekymmer. Den elfirma som ansvarade för arbetet med installationen av elslingorna på taket misskötte sitt uppdrag, vilket fått till följd ett antal reklamationer från föreningens sida med efterföljande ombesiktningar av installation och av plåtskador som uppstått därmed. Elfirman betalar alla uppkomna plåtskador. Några extra kostnader har således inte drabbat föreningen. I entreprenadkontraktet ingår även byggförsäkring.

Ytterligare en fukt- och mögelskada

I augusti 2012 drabbades föreningen av ytterligare en omfattande vattenskada då det visade sig att fukt trängt in genom tak, fasad och fönster på översta våningen mot gatan och förorsakat stora skador i husets konstruktion och i lägenheten (nr 14). Även omfattande mögelangrepp konstaterades. Takplåten hade läckage av olika orsaker. Takläckaget har hittills kostat föreningen ca 500 000kr. Skadorna är åtgärdade och slutbesiktning kommer att äga rum under våren 2013. Huset har nu fått ett fullgott skalskydd på denna så utsatta del av västra fasaden.

Kontroll av bjälklag utanför hissen

Besiktningar genomförts av golvbjälklaget utanför hissmaskinrummet och detta visade sig ha fullgod bärlighet.

Brandskydd

Styrelsen har förbättrat brandskyddet genom att sätta upp brandsläckare i trapphusen samt installera brandlarm i tvättstugan i enlighet med gällande brandskyddsbestämmelser.

Förhandling om nytt hyresavtal

I december 2012 delgavs ägaren till Fourshops AB (NewHouse) uppsägning för ändring av hyresvillkoren. Det är i första hand ändring av hyresnivån, men även några ytterligare villkor som rör ventilationsanläggningen ingår i ändringsyrkandet. Parterna kommer att förhandla om de nya villkoren under våren 2013. Det nya hyresavtalet ska börja gälla den 1 oktober 2013.

Regelbunden information till medlemmarna

Styrelsen har 12 gånger under året informerat medlemmarna om väsentliga händelser gällande skötseln av fastigheten samt lämnat övrig information som styrelsen bedömt vara av intresse för medlemmarna. Medlemsinformationen har distribuerats via e-post. Samtliga medlemmar har uppgett e-postadress under vilken de kan nås.

Arkivarbete

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med genomgång och sortering av föreningens omfattande arkivmaterial; bedömning har gjorts av vilket material som bör arkiveras för kommande generationer. Bokslutsmaterial har enligt lag en bevarandetid på sju år.

Hemsidan

Hemsidan tillförs hela tiden nytt material och den är nu en mycket viktig informationskälla för styrelse och medlemmar. Samtliga dokument av vikt såsom protokoll, besiktningar, avtal m.m. läggs systematiskt in på hemsidan (www.sbc.se/jarnlodet7). Användarnamn och lösenord för medlemmar finns i varje utskick av medlemsinformationen.

h

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Nedrasad fasadputs

I slutet av mars 2013 drabbades föreningen av ännu en fastighetsskada då en del av putsfasaden vid takfoten rasade ner i gatan. Orsaken till skadan är under utredning. Analys av skadeorsak samt anmälan till föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa gjordes omgående. Ingen människa eller egendom kom till skada då putsstyckena föll i gatan.

Nybygge på gården

Föreningen har informerats om att grannfastigheten Brf Järnlodet 9 (Nybrogatan 26, Östermalmstorg 2) har långtgående planer att på sin obebyggda tomtmark, som gränsar till vårt gårdshus, anlägga en ny byggnad för bostäder med lokaler i källarvåningar. Bygget kräver beslut om ändring av Stockholms stads nuvarande detaljplan. Styrelsen bevakar ärendet mycket noga och kommer att kontinuerligt informera medlemmarna om den fortsatta händelseutvecklingen.

Energisparprojekt

Styrelsen har börjat bevaka energiförbrukningen avseende både el- och fjärrvärme. Elförbrukningen kommer att gå ner eftersom trapphus- och gårdsbelysning justerats för att inte lysa lika länge som tidigare. De nya ventilationsaggregaten i butikerna drar också mindre el, eftersom de återvinner värme från luft som lämnar lokalen.

Övrig information

Kort byggnadshistorik

Föreningens fastighet på Nybrogatan 24 vid Östermalmstorg (vid byggnadstiden 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 avlöste olika privata ägare varandra.

År 1975 köpte direktör Göran Gustafsson (1919-2003) fastigheten, som då var i mycket dåligt skick och i det närmaste mogen för rivning. Gustafsson genomförde under åren 1975-77 omfattande renoveringsarbeten. Alla VA-stammar och elstigare byttes, fjärrvärme drogs in, fönster byttes och ventilation till affärslokalerna tillkom. Gustafsson lät även bygga sop- och cykelrum i gathusets källare samt modern tvättstuga i gårdshusets källare. Innergården gjordes i ordning med rabatter och blomlådor i trä. Fasaderna renoverades och putsades. Fasaden mot Nybrogatan har i stort sett kvar sitt ursprungliga utseende från byggtiden 1863.

Bostadsrättsförening bildas

Göran Gustafsson bildade 1986 genom donation av sitt betydande fastighetsinnehav en stiftelse för främjande av vetenskaplig forskning vid Uppsala universitet och Kungl. Tekniska högskolan (KTH) i Stockholm. Fastigheten på Nybrogatan hade samma år överlåtits till stiftelsen. Den redan 1984 hyresgästbildade bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 utnyttjade då sin rätt enligt lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Den 23 juni 1986 verkställde stiftelsen hembud. Föreningen utnyttjade även rätten till förlängning av hembudstiden från tre till maximala sex månader; den tid inom vilken förvärvsförhandlingarna skulle gå i lås gick således ut den 23 december 1986. Köpesumman uppgick till 15,5 miljoner kr enligt det hembjudna köpekontraktet, en vid denna tid mycket hög köpeskilling.

Kärvt förhandlingsläge för hyresgästerna

Under i stort sett hela sommaren och hösten 1986 pågick köpeförhandlingar och dessa var vid flera tillfällen mycket nära att stranda. Bostadsrättsföreningens köp av huset hängde på en ytterst skör tråd, men förvärvet lyckades till slut, mycket tack vare insatser från föreningens juridiska ombud, advokat Urban Andersson, Advokatfirman Claes-Göran Holmström AB. Eftersom det kritiska förhandlingsläget hade lett fram till att säljaren påfordrade omedelbar betalning av hela köpeskillingen, lyckades Andersson förmå banken, i vilken hyresgästerna skulle låna till insatserna, att hålla kvällsöppet, något mycket ovanligt vid denna tid. På så vis hann samtliga reverser undertecknas i tid.

På den allra sista möjliga dagen för genomförande av köpet, den 23 december 1986, undertecknades slutligen köpehandlingarna på Göran Gustafssons kontor på Birger Jarlsgatan 39 i Stockholm. Vid mötet närvarade förutom föreningens styrelse representant för säljaren, stiftelsen vid Uppsala universitet. Stiftelserepresentanten tog emot den postväxel på 15,5 miljoner kr, som föreningens förste ordförande, Peder Halling, överlämnade som betalning för egendomen. Samma kväll skålade alla nyblivna bostadsrättshavare i champagne i sitt eget hus på Nybrogatan 24. Föreningen hade nu blivit ägare till en fastighet som i stort sett var i gott skick och med ett attraktivt läge i stadens centrum.

Föreningens skattesituation

Föreningen består i dag av 18 bostadslägenheter med bostadsrätt och två affärslokaler med hyresrätt. Föreningen hade från början två kontorslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Detta förhållande ledde till att skattemyndigheten under 1990-talet omklassade föreningen till ett så kallat oäkta bostadsföretag (oäkta förening), vilket medförde högre boendeskatte för alla genom att både föreningen och medlemmarna beskattades för ett så kallat förmånsvärde. Den oäkta skattestatusen hade sin grund i att föreningens intäkter från de två butikslokalerna samt från de två kontorsbostadsrätterna, som innehades av juridiska personer, var för stora i förhållande till de så kallade hyresvärdena för de till medlemmar upplåtna lägenheterna. Under många år processade därför föreningen med hjälp av advokat Urban Andersson mot skattemyndigheten ända upp i högsta instans, men föreningen förlorade. Som enda kvarstående möjlighet att bli en skattemässigt "äkta förening" inleddes därför ett långvarigt arbete med att försöka konvertera bostadsrättskontoren till bostäder innehavda av fysisk person, vilket till sist lyckades. Föreningen taxeras sedan 2008 som ett äkta bostadsföretag. Detta innebar för medlemmarna sedan dess att något förmånsvärde inte längre behövde tas upp till beskattning samt att lägre reavinstskatt betalas vid försäljning. Fastighetens taxeringsvärde uppgick vid förvärvet 1986 till ca 4,5 miljoner kr och hade 2012 ökat till ca 64 miljoner kr.

Renovering och underhåll, om- och tillbyggnader

Sedan fastigheten förvärvades av föreningen 1986 har följande renoverings- och underhållsarbeten samt om- och tillbyggnader genomförts.

- **1987** Ny takplåt läggs
- **1988-89** Trapphus rustas upp; huvudentrén marmoreras och landskapsmålning utförs på ventilationsutrymmet i taket; trapphusen vitmålas och samtliga lägenhetsdörrar ådringsmålas; stucklister och takrosetter på samtliga våningsplan återställs; nya armaturer hängs upp på samtliga våningsplan; entréport och två gårdsdörrar i trä byts ut mot dörrar i metall; de gamla ingångsdörrarna till trapphus A och B behålls dock; nytt porttelefonsystem installeras.
- **1990** Tretton balkonger monteras på gårdsfasaden
- **1992** Den nedre delen av fasaden mot gatan målas om
- **1999** Gården omgestaltas med planteringsrabatter byggda i bohusländsk kalksten och med upphöjd stensockel med en fontän;
- **2000** Yttertakets målas om
- **2007** Alla fasader putsas om samt alla fönster målas och tätas
- **2007** En trädgårdskonsult anlitas för gårdsplantering, vilka utrustas med ett slangsystem för automatisk bevattning vid torr väderlek
- **2008-09** Kontor byggs om till bostad och altaner, takkupa samt nya fönster på den östra fasaden tillkommer (lägenhet nr 9)
- **2009** Ytterligare fem balkonger tillkommer på gårdsfasaden; nya armaturer på gård och balkonger sätts upp
- **2009** Tvättstuga, sop- och cykelrum renoveras och ny maskinell utrustning installeras.
- **2010** Nytt porttelefonsystem installeras förberett för id-kort
- **2011** Takaltan färdigställs (lägenhet nr 15)

Nyupplåtelse efter 1986

Förutom att några kvarvarande hyresbostäder kort efter fastighetsförvärvet 1986 ombildades till bostadsrätter har ytterligare ytor i fastigheten upplåtits med bostadsrätt under senare år enligt följande kronologiska uppställning:

- År 1991 upplät föreningen ca 20 kvm råvindsyta i gårdshuset, vilket bildade bostadsrätt nr 22; syftet var att inreda ytan och sammanlagga den med underliggande lägenhet nr 21. Råvinden har endast delvis värmeisolerats, men någon sammanläggning eller bostadsinredning har ännu inte färdigställts.
- År 1991 upplät föreningen ca 30 kvm råvindsyta i gathuset, vilket bildade bostadsrätt nr 15; syftet var att inreda ytan och sammanlagga den med underliggande lägenhet nr 14. Sammanläggning och bostadsinredning har färdigställts.

w

Sven
M

- År 2010 upplät föreningen ca 3 kvm förrådsutrymme i gathuset, vilket bildade bostadsrätt nr 23; syftet är att sammanlägga denna yta med bredvidliggande lägenhet nr 14.
- År 2010 upplät föreningen ca 6 kvm överst i trapphus B, vilket bildade bostadsrätt nr 24; syftet var att inreda ytan och sammanlägga den med intilliggande lägenhet nr 9. Sammanläggning och bostadsinredning har färdigställts.

Föreningens ekonomi

Sammanfattning av föreningsekonomi

De omfattande renoveringarna har kostat ca 5 miljoner kr enligt redovisningen nedan. Finansieringen har skett med lån i Swedbank. Lånen har lyfts vid olika tillfällen under året. Samtliga nya lån har 3-månadersränta. Under året har även ett par äldre lån med bundna, högre räntor, lagts om till 3-månaders ränta. Totalt har föreningens räntekostnader ökat med ca 100 000kr/år. Av denna orsak höjdes avgifterna med ca 20% från och med fjärde kvartalet 2012.

Vad har den nya ventilationen kostat?

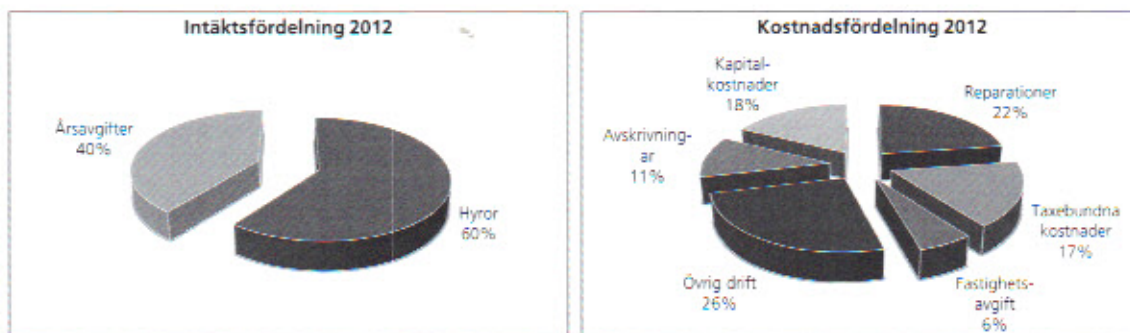
- MN Vent: ca 650 000 kr
- Hålltagning för ventilationskanaler: ca 250 000 kr
- Ersättningar till Villeroy & Boch (flyttkostnad + sänkt hyra): ca 385 000 kr
- Rivning och återställande av innerväggar och innertak: ca 1,4 miljoner kr

Vad har gårdsrenoveringen kostat?

- ZIZ offertunderlag och förberedande undersökningar: ca 100 000 kr
- GW Asfalt: ca 2,2 miljoner kr
- Övriga kostnader för bägge projekten (arvode till kontrollansvariga, besiktningar m.m.): 300 000 kr

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-10-01 med 65,50 kr/kvm, till 380kr/kvm.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 kvm bostäder och 420 kvm lokaler.

u

Handwritten signature and notes in the bottom right corner.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	332	316	317	332
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 261	3 139	2 969	2 921
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 551	4 886	4 891	4 893
Elkostnad/kvm totalyta	17	23	31	19
Värmekostnad/kvm totalyta	150	111	117	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	15	10
Kapitalkostnader/kvm totalyta	205	184	186	185

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-580 099
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 280 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 000
summa ansamlad förlust	-3 978 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 978 298**

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

~

Se
y
A

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 571 752	1 909 399
Övriga rörelseintäkter		13 688	446 634
		1 585 440	2 356 033
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-224 188	-130 466
Reparationer		-602 398	-135 864
Periodiskt underhåll		0	-473 771
Taxebundna kostnader		-456 765	-377 045
Övriga driftskostnader		-37 227	-42 373
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-152 570	-151 436
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-376 631	-237 789
Personalkostnader		-45 148	-45 997
Avskrivningar		-294 580	-294 580
		-2 189 507	-1 889 320
RÖRELSERESULTAT		-604 067	466 713
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 605	4 565
Räntekostnader		-469 428	-421 520
		-463 823	-416 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 067 890	49 758
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	468 472	220 628
		468 472	220 628
SKATT			
Skatt ändrad taxering		19 319	-236 445
		19 319	-236 445
ÅRETS RESULTAT		-580 099	33 941

✓

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	24 196 160	20 090 529
Maskiner och inventarier	Not 4	91 298	99 226
		24 287 457	20 189 755
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 289 457	20 191 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		266 234	169 295
Förutbetalda kostnader	Not 5	11 996	6 969
		278 230	176 264
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		492 390	122 185
SBC klientmedel i SHB		554 043	901 710
		1 046 432	1 023 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 324 662	1 200 159
SUMMA TILLGÅNGAR		25 614 120	21 391 914

m

*Guar
of
All*

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	261 146	616 917
		14 145 121	14 500 892
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 398 199	-3 787 911
Årets resultat		-580 099	33 941
		-3 978 299	-3 753 970
SUMMA EGET KAPITAL		10 166 822	10 746 922
OBESKATTADE RESERVER	Not 8		
Periodiseringsfond		468 212	936 684
		468 212	936 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 132 307	9 143 338
		14 132 307	9 143 338
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	10 284	8 727
Leverantörsskulder		148 350	44 544
Skatteskulder		9 302	33 602
Övriga kortfristiga skulder		145 039	133 741
Upplupna kostnader	Not 10	148 734	115 006
Förutbetalda intäkter		79 744	0
Förutbetalda avgifter och hyror		305 325	229 350
		846 778	564 970
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 614 120	21 391 914
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	14 150 000	9 710 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

	2012	2011
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%
Inventarier		

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	622 128	591 116
Hysesintäkter	949 624	1 318 283
	1 571 752	1 909 399

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 425	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 188	8 740
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 626	1 624
Fastighetsskötsel gård beställ	0	2 321
Snöröjning/sandning	24 386	10 967
Städning entreprenad	51 573	48 166
Städning enligt beställning	29 498	15 549
Sotning	3 322	13 799
Hissbesiktning	1 215	1 080
Gemensamma utrymmen	722	1 082
Gård	1 640	12 399
Serviceavtal	12 809	8 576
Förbrukningsmateriel	4 784	3 736
Störningsjour och larm	0	2 427
	224 188	130 466

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	10 148	10 997
	45 148	45 997

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 **2 189 507** **1 889 320**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	23 572 098	23 572 098
Fasad	4 392 282	0
Utgående anskaffningsvärde	27 964 380	23 572 098

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 481 569	-3 194 918
Årets avskrivningar enligt plan	-286 651	-286 651
Utgående avskrivning enligt plan	-3 768 220	-3 481 569

Planenligt restvärde vid årets slut

24 196 160 **20 090 529**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 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

u

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
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	-123 473	-115 545
Årets avskrivningar enligt plan	-7 929	-7 929
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-131 402	-123 474
Redovisat restvärde vid årets slut	91 297	99 226

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	5 276	6 315
Anticimex	0	654
Vatten	1 934	0
Energiekonomi	4 787	0
	11 997	6 969

Not 6	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 271 522	0	0	9 271 522
Uppplåtelseavgifter	3 331 184	0	0	3 331 184
Kapitaltillskott	1 281 269	0	0	1 281 269
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	261 146	118 000	-473 771	616 917
Summa bundet eget kapital	14 145 121	118 000	-473 771	14 500 892
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 398 199	355 771	33 941	-3 787 911
Årets resultat	-580 099	-580 099	-33 941	33 941
Summa ansamlad förlust	-3 978 299	-224 328	0	-3 753 970
Summa eget kapital	10 166 822	-106 328	-473 771	10 746 922

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	616 917	498 917
Reservering enligt stadgar	118 000	118 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-473 771	0
Vid årets slut	261 146	616 917

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond tax 06	0	-468 472
Periodiseringsfond tax 07	-468 212	-468 212
	-468 212	-936 684

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,500 %	1 159 165	1 159 165	2014-03-07
Swedbank Hypotek AB	4,470 %	814 881	824 355	2016-10-11
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	2,970 %	768 545	768 545	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,840 %	3 750 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,810 %	1 000 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,970 %	3 000 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,550 %	0	2 450 000	2012-02-28
Swedbank Hypotek AB	3,550 %	0	300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 142 591	9 152 065	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 284	-8 727	
		14 132 307	9 143 338	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 081 607 Kr.

u

Sw
of
M
A

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

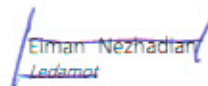
	2012-12-31	2011-12-31
El	1 902	2 962
Värme	47 492	41 134
Extern revisor	13 600	13 500
Ränta	46 387	55 362
Grovsopor	1 735	2 048
Snöröjning	19 508	0
MN Vent AB	18 110	0
	148 733	115 006

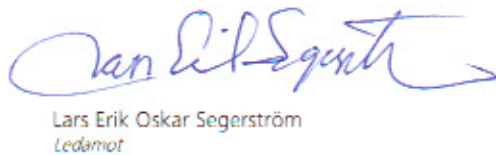
STOCKHOLM den 11/15 2013


Peder Alexander Halling
Ledamot


Astrid Maritza Horn
Ledamot

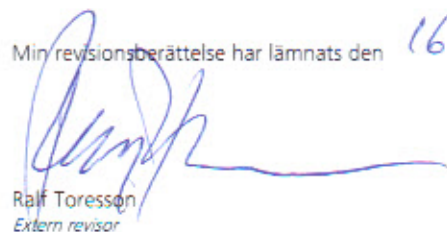

Ann Kristin Larsson
Ledamot


Eiman Nezhadlan
Ledamot


Lars Erik Oskar Segerström
Ledamot


Sven Richard Sjölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/15 2013


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Järnlotet 7, org.nr 716419-1640.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Järnlotet 7 för
räkenskapsåret 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
god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 BRF Järnlotet 7
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.

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
Järnlotet 7 för räkenskapsåret 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
bostadsrättslagen.

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
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2013



Ralf Toresson