



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Järnlodet 7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2035.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peder Alexander Halling	Ordförande	
Karl Jesper Skoglund	Sekreterare	Fr.o.m. 2015-05-25
Sven Richard Sjölander	Kassör	
Lars Erik Oskar Segerström	Fastighetsansvarig	
Ann Larsson	Ledamot	Avgick 2015-01-13
Magnus Sundström	Ledamot	Avgick 2015-01-13

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peder Alexander Halling, Lars Erik Oskar Segerström, Sven Richard Sjölander och Karl Jesper Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Göran Mattis	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Teresa Illanes	
Marie Segerström	
Ulla Sjölander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Fastighetsfakta

Byggnaden - som är grönmarkerad på Stads museets kulturhistoriska klassificeringskarta - är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får därför inte förvanskas.

Byggnaden ingår i ett område med bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt intresse.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlodet 7	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

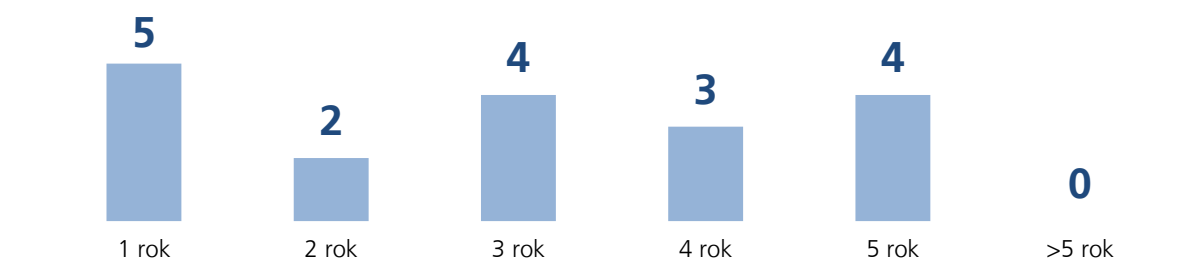
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 293 m², varav 1 873 m² utgör lägenhetsyta och 420 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt, 2 av lägenheterna är andrahandsuthyrningar.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Porslin- och glasförsäljning	178 m ² *	2018-12-31
Klädförsäljning	106 m ² *	2019-09-30

* Inrapporterade i fastighetstaxeringen 2015 och kommer att gälla fr.o.m. 2016.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelkällare
Grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elvärmeslingor på taket, reparerade	2015	
Ny hissmotor	2014	
Nytt plåttak	2013	Gatusidan södra delen
Gestaltning av gården	2013	
Tak ommålat	2013 - 2014	Gatusidan norra delen 2014
Gårdsbjälklag	2012	Förstärkning balkar, nytt tätskikt o slitskikt
Ventilation	2012	Avser butiker
Ny fjärrvärmecentral	2012	I gårdshusets källare
Nytt innertak och innerväggar	2012	Avser stora butikens lager
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusreovering	2016	Nya dörrar till vissa lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät och fjärrvärme	Fortum Markets AB
Städning	Plusa Service AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling
Sophämtning	Trafikkontoret
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	Dekra - ackrediterad besiktningsfirma
Hisskötsel	St Eriks Hiss AB
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar och bostadsrättstillägg	Trygg Hansa ADE-försäkring
ComHem	Distribution av radio- och TV-signaler
Fastighetsjour	DRS Dygnet Runt Service
Snö- och isborttagning tak	Fjällviks Plåtslageri AB
Fontänen	Ja-Ha Garden Dekor i Säter (inget avtal)
Fjärrvärmecentral	Energiekonomi AB
Ventilationssystem i butiker	MN Vent AB
El handel	Eon
Gårdens planteringar	Eva Uddfors, Stocksund Trädgård AB

Föreningens ekonomi

Föreningen är, efter minskning av den stora butikens uthyrningsbara yta och sänkning av hyresnivån, fortsatt ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Föreningens ekonomi är god och en amortering på 500 000 kronor gjordes i december 2015.

Den minskade butiksiytan har anmälts till skatteverkets avdelning för fastighetstaxering. Skatteverkets beslut kommer under våren 2016 och kommer därefter att redovisas i föreningens årsberättelse för 2016. Ytan som redovisas i denna årsberättelse är inte justerad eftersom årsberättelsen ska baseras på den yta som är registrerad i fastighetstaxeringen.

Per den 31 december 2015 uppgick avgiftsnivån till 480 kr/kvm. Styrelsen beslutade, efter dialog med medlemmarna vid ett informationsmöte den 16 september samt med bakgrund av det låga ränteläget, att sänka avgifterna, men till en sådan nivå att föreningen även fortsättningsvis bör kunna amortera mellan 300 000 och 500 000 kr/år.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-01-01 med 100 kr/kvm till 380kr/kvm och år.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 244 972	2 216 479
Finansiella intäkter	1 017	2 017
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 963
Ökning av kortfristiga skulder	0	126 410
	2 245 989	2 349 869

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 073 881	1 574 136
Finansiella kostnader	351 408	444 108
Ökning av kortfristiga fordringar	1 852	0
Minskning av långfristiga skulder	512 119	11 165
Minskning av kortfristiga skulder	171 833	0
	2 111 093	2 029 409

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

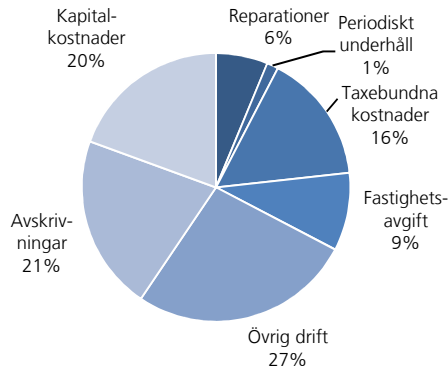
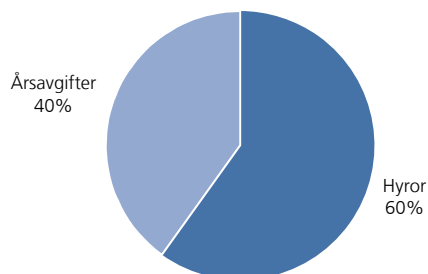
858 227 **723 331**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

134 896 **320 460**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Det är huvudsakligen två frågor som har sysselsatt styrelsen och medlemmarna under året, nämligen föreningens skattestatus och grannfastighetsägarens planer på att uppföra ytterligare en byggnad vägg i vägg med föreningens gårdshus. Detta senare projekt är fortfarande på planeringsstadiet och något byggbeslut är ännu inte fattat.

Skattestatusfrågan kom att helt dominera styrelsens arbete under det första halvåret och ledde i början av året även till förändringar i styrelsens sammansättning. Frågans komplexitet innebar svåra förhandlingar om nya hyresvillkor för hyresgästen Villeroy & Boch. Styrelsen anlätade därför advokat och till slut lyckades parterna enas om nya villkor för förhyrningen. Framför allt minskades den uthyrda lagerytan kraftigt och en mindre del av butiksytan. Sammantaget ledde dessa åtgärder till att skattemyndigheten godkände föreningens deklaration, där föreningen hade yrkat på att bli taxerad som ett så kallat äkta bostadsföretag avseende inkomståret 2014. Styrelsen hade under det mest intensiva arbetet med skattefrågan stöd av en av medlemmarna, vid extrastämma i december 2014, utsedd arbetsgrupp.

Som ett led i bedömningen av skattestatusfrågan beslutade också ovannämnda extrastämma att samtliga ytor i fastigheten skulle areauppmätas av ett professionellt mätföretag. Resultatet av uppmätningen visade att ytdifferensen inte på något avgörande sätt skulle påverka föreningens skattestatus. Varje medlem fick uppmättningsbevis i original på sin lägenhet.

Under september genomfördes garantibesiktning av de nya planteringarna på gården. Några mindre anmärkningar i rabattkonstruktioner och växtlighet protokollfördes.

Miljöförvaltningen genomförde under hösten en obligatorisk inspektion där fastighetens alla vitala funktioner uppmärksammades och analyserades. I tillsynsprotokollet konstaterades att inga anmärkningar fanns att rikta mot drift och förvaltning av fastigheten. Det konstaterades dock att OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) ska genomföras under 2016 samt att radonmätning kommer att följas upp av förvaltningens radonhandläggare.

Händelser efter året

Styrelsen planerar att inleda ett byte till säkerhetsdörr på medlems egen bekostnad för den som vill byta. I samband därmed avser styrelsen att på föreningens bekostnad initiera renovering och ommålning av de tre trapphusen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	479	407	381	332
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 191	3 449	3 519	2 261
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 106	7 379	7 385	7 551
Elkostnad/m ² totalyta	11	9	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	84	77	110	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	194	228	205
Soliditet (%)	43	41	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	441	-199	-509	-1 068
Nettoomsättning (tkr)	2 238	2 211	2 191	1 572

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 m² bostäder och 420 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	440 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 957 247
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-129 200</u>
summa balanserat resultat	-3 645 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-3 645 723</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 238 132	2 211 321
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 840	5 158
Summa rörelseintäkter		2 244 972	2 216 479
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-790 747	-1 393 683
Övriga externa kostnader	Not 4	-240 021	-137 426
Personalkostnader	Not 5	-43 113	-43 027
Avskrivningar	Not 6	-379 977	-399 298
Summa rörelsekostnader		-1 453 857	-1 973 434
RÖRELSERESULTAT		791 115	243 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 017	2 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 408	-444 108
Summa finansiella poster		-350 391	-442 091
ÅRETS RESULTAT		440 724	-199 046

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	23 060 694	23 432 742
Maskiner och inventarier Not 8	67 512	75 441
Summa materiella anläggningstillgångar	23 128 206	23 508 183
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 130 206	23 510 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	980 562	843 315
Summa kortfristiga fordringar	980 562	843 315
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	42 606	43 106
Summa kassa och bank	42 606	43 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 023 169	886 421
SUMMA TILLGÅNGAR	24 153 375	24 396 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		12 602 706	12 602 706
Kapitaltillskott		1 281 269	1 281 269
Fond för yttre underhåll	Not 12	129 200	129 200
Summa bundet eget kapital		14 013 175	14 013 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 086 447	-3 887 400
Årets resultat		440 724	-199 046
Summa fritt eget kapital		-3 645 723	-4 086 447
SUMMA EGET KAPITAL		10 367 452	9 926 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 295 874	13 809 023
Summa långfristiga skulder		13 295 874	13 809 023
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	13 149	12 119
Leverantörsskulder		47 291	62 725
Skatteskulder		3 334	20 423
Övriga skulder		109 086	129 888
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	317 189	435 698
Summa kortfristiga skulder		490 049	660 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 153 375	24 396 604
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	14 150 000	14 150 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Byggnaden skrivs av med 0,5% per år.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fasad	35 år	35 år
Markanläggning	20 år	20 år
Maskiner	15 år	15 år
Yttre anläggning	33 år	33 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	897 885	762 848
	Hyror lokaler momspliktiga	1 340 257	1 448 482
	Öresutjämning	-10	-9
		2 238 132	2 211 321
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	6 840	4 978
	Övriga intäkter	0	180
		6 840	5 158

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 014	2 264
	Snöröjning/sandning	6 070	0
	Städning entreprenad	69 746	34 687
	Städning enligt beställning	29 764	24 773
	Mattvätt/Hyrmattor	1 445	1 445
	Sotning	0	15 156
	Hissbesiktning	0	2 142
	Myndighetstillsyn	6 300	0
	Gemensamma utrymmen	956	5 246
	Gård	2 416	10 374
	Serviceavtal	10 222	22 641
	Förbrukningsmateriel	2 990	4 046
	Störningsjour och larm	1 220	0
	Brandskydd	269	13 906
		140 412	136 680
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 717	0
	Gemensamma utrymmen	6 464	0
	Tvättstuga	21 172	7 022
	Lås	0	400
	VVS	0	10 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 781
	Ventilation	12 924	20 054
	Elinstallationer	43 356	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 732	3 126
	Hiss	16 000	2 300
	Fasad	0	48 897
	Balkonger/altaner	0	6 000
	Mark/gård/utemiljö	3 147	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 829
	Vattenskada	0	9 336
		112 511	120 744
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	24 859	0
	VVS	0	41 708
	Hiss	0	587 514
	Tak	0	19 800
	Mark/gård/utemiljö	0	3 839
		24 859	652 861
	Taxebundna kostnader		
	El	25 219	21 462
	Värme	192 243	176 276
	Vatten	21 062	36 116
	Sophämtning/renhållning	13 328	12 268
	Grovsopor	29 689	23 991
		281 540	270 112
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 384	42 679
	Kabel-TV	15 625	2 703
	Bredband	7 042	6 970
		61 052	52 352
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 374	160 934
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	790 747	1 393 683

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	51 205	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 047	3 378
	Föreningskostnader	8 291	10 846
	Styrelseomkostnader	6 584	2 310
	Fritids- och trivselkostnader	199	581
	Förvaltningsarvode	65 356	63 502
	Administration	5 759	7 438
	Konsultarvode	62 579	40 772
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		240 021	137 426

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 113	8 027
		43 113	43 027

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	46 372	65 694
	Förbättringar	318 043	318 043
	Markanläggning	7 633	7 633
	Maskiner	7 929	7 929
		379 977	399 298

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 964 380	27 964 380
	Utgående anskaffningsvärde	27 964 380	27 964 380
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 531 638	-4 140 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 048	-391 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 903 686	-4 531 638
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 060 694	23 432 742
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 600 000	37 600 000
		64 600 000	64 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 800 000	49 800 000
	Lokaler	14 800 000	14 800 000
		64 600 000	64 600 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-147 259	-139 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 929	-7 929
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 188	-147 259
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 512	75 440
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	164 123	163 090
	Skattefordran	819	0
	Klientmedel hos SBC	815 620	680 225
		980 562	843 315
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11 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	129 200	0	0	129 200
S:a bundet eget kapital	14 013 175	0	0	14 013 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 086 447	0	-199 046	-3 887 400
Årets resultat	440 724	440 724	199 046	-199 046
S:a ansamlad förlust	-3 645 723	440 724	0	-4 086 447
S:a eget kapital	10 367 452	440 724	0	9 926 728

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	129 200	390 346
Reservering enligt stadgar	129 200	129 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 200	-390 346
Vid årets slut	129 200	129 200

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,254 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
Swedbank	0,933 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Swedbank	0,683 %	3 750 000	3 750 000	Rörligt
Swedbank	0,933 %	268 545	768 545	Rörligt
Swedbank	5,040 %	1 200 000	1 200 000	2017-05-24
Swedbank	4,480 %	2 450 000	2 450 000	2016-11-25
Swedbank	0,824 %	1 159 165	1 159 165	Rörligt
Swedbank	4,469 %	781 313	793 432	2016-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		13 309 023	13 821 142	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 149	-12 119	
		13 295 874	13 809 023	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 243 278 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	45 378	52 433
	Förutbetalda avgifter och hyror	271 811	383 264
		317 189	435 697

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/14 2016



Peder Alexander Halling
Ordförande



Karl Jesper Skoglund
Sekreterare



Sven Richard Sjölander
Kassör



Lars Erik Oskar Segerström
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/14 2016



Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnlandet 7
Org.nr. 716419-1640

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnlandet 7 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Järnlandet 7 för år 2015.

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 revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2016



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor