

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Järnlodet 7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- 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
Lars Erik Oskar Segerström	Ledamot
Sven Richard Sjölander	Ledamot
Karl Jesper Skoglund	Ledamot

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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Teresa Illanes	
Marie Segerström	
Ulla Sjölander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Byggnaden - som är grönmarkerad på Stadsmuseets 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	Säte
Järnlotet 7	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

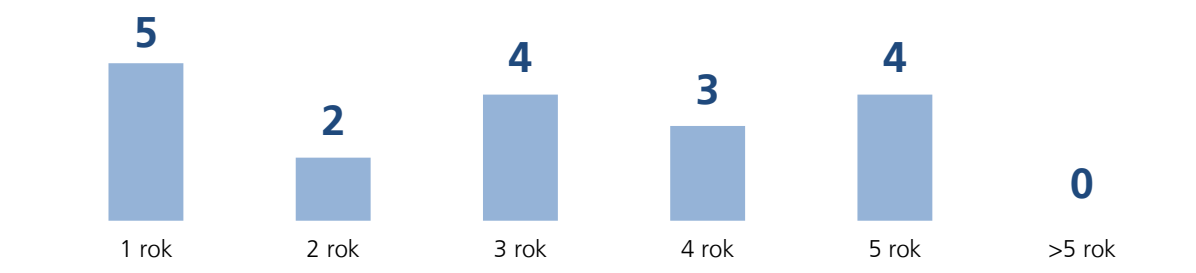
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 157 m², varav 1 873 m² utgör lägenhetsyta och 284 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

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
Källarförråd	2016	4 nya
Taklucka	2016	Flyttad till gårdshus
Brandbesiktning	2016	
Elvärmeslingor på taket, reparerade	2015	
Ny hissmotor	2014	
Gestaltning av gården	2013	
Tak ommålat	2013 - 2014	Gatusidan norra delen 2014
Nytt plåttak	2013	Gatusidan södra delen
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	2017	Målning och el-arbeten

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	Plussa 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	BEFAB
El handel	Eon
Gårdsrabatter	Sollentuna Service och Trädgård

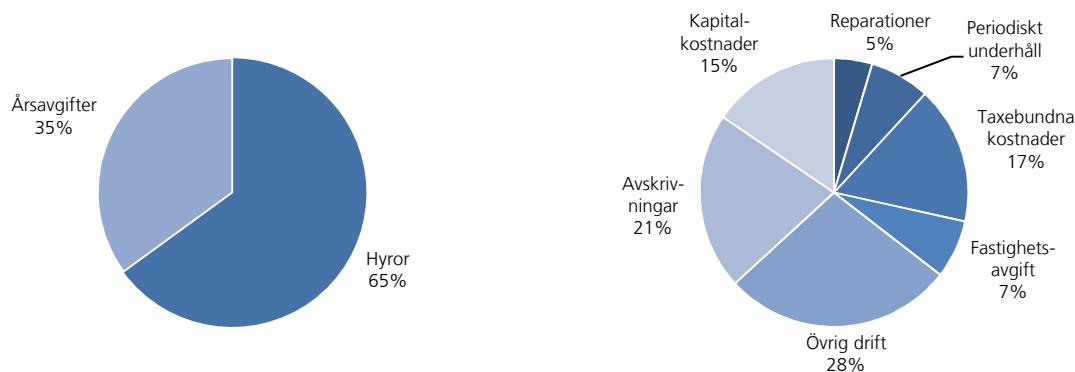
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. En amortering på 300 000 kr gjordes i september. En relativt stor likviditet föreligger, men eftersom en trapphusrenovering planeras kommer pengarna att behövas snart. Enligt den ekonomiska planen ska amorteringar på 300 000-500 000 kr/år göras men kan komma att ställas in 2017 år pga kostnaderna för trapphusrenoveringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	858 227	723 331
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 043 674	2 244 972
Finansiella intäkter	1 019	1 017
	2 044 693	2 245 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 127 479	1 073 881
Finansiella kostnader	276 433	351 408
Ökning av kortfristiga fordringar	52 460	1 852
Minskning av långfristiga skulder	313 156	512 119
Minskning av kortfristiga skulder	31 516	171 833
	1 801 044	2 111 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 101 876	858 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 649	134 896

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Här följer en redogörelse för viktigare förvaltningshändelser under det gångna året. Detta har som helhet varit ett lugnt år med få plötsliga och oförutsedda händelser.

Ny kameral förvaltare from 2017-01-01.

Styrelsen har beslutat byta kameral förvaltare genom att lämna Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC, och i stället anlita Conzignus Hem och Fastigheter, ett värenommerat företag i branschen. Förvaltningsarvodet har därigenom kunnat sänkas med ca 50% och servicegraden öka.

Nya källarförråd

På den friställda källarytan, ett resultat av omförhandling av lokalhyresavtalet med hyresgästen Villeroy & Boch, har föreningen låtit bygga fyra nya förråd, vilka har hyrts ut till medlemmar som saknat förråd. Genom särskilt villkor i hyresavtalet kan förråden komma att sägas upp om föreningen behöver hyra ut källarytan på kommersiell basis. Resterande källaryta används för förvaring av cyklar, barnvagnar och annan föreningsgemensam egendom. Ytan kan även användas för medlemsmöten eller andra liknande ändamål.

Trapphusmålning och dörrbyte

Arbetet med projektet trapphusmålning och byte till säkerhetsdörr alternativt förstärkning av befintlig dörr har fortgått under året. I november informerades medlemmarna om det pågående projektet vid ett medlemsmöte i den "nya källaren". Projektledaren Magnus Wild Nordlund och färgkonsulten Lina Liljefors Bäckström informerade och svarade på medlemmarnas frågor. Projektet planeras komma igång under senvåren 2017.

Besiktning av vind

Den oinredda vindslägenheten i C-huset har besiktigats för kontroll av fukt- och mögelangrepp samt brandrisk. Besiktningen gav ingen anledning till oro, dock påpekades vissa mindre brister i nära anslutning till vinden, vilka nu har åtgärdats. Besiktningen är protokollförd.

Brandskyddsbeskrivning av hela huset

En beskrivning av fastighetens brandskydd både byggnadstekniskt och med avseende på installationer relaterade till brandskydd har genomförts av en certifierad brandskyddskonsult. I beskrivningen ingår kontroll av brandcellsindelning, brandcellsgränser, utrymningsssäkerhet, brandgasventilation, anordningar för brandsläckning och brandvarnare och utrymningslarm. Det konstaterades att fastighetens brandtekniska status är god och endast några mindre anmärkningar protokollfördes, såsom t ex att alla brandcellsavskiljande dörrar ska vara försedda med dörrstängare, ett arbete som styrelsen har påbörjat. Styrelsen ska enligt författningsbestämmelser ägna sig åt ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete (Statens räddningsverks allmänna råd).

Delning av lägenhet

Innehavaren av lägenhet 04 har som byggherre genomfört en delning av lägenheten, varvid en ny lägenhet på 51m² om ett rum och kök har byggts. Tekniskt samråd har hållits med bygglovshandläggaren på Stadsbyggnadskontoret. Kontrollplan har upprättats. Byggherren kommer att få ett slutbesked utfärdat när byggnationen är färdigställd och godkänd, vilket beräknas under våren 2017. Den nya lägenheten har fått nummer 0025 i föreningens lägenhetsförteckning. Stockholms kommun har den 6 februari 2017 beslutat att i lägenhetsregistret tilldela lägenheten nummer 1101 under adress Nybrogatan 24B.

Antalet lägenheter i föreningen kommer således att öka och uppgå till 19, den oinredda vindslägenheten i C-huset oräknad.

Vatten- och värmesystem samt obligatorisk ventilationskontroll

En översyn av fastighetens radiatorer, ballofixer samt varmvattencirkulation har genomförts under året. Besiktningen ledde till ett antal justeringar såväl i lägenheter som i allmänna utrymmen. Besiktningen är protokollförd.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter och butiker har genomförts under det fjärde kvartalet. Åtgärder för att förbättra inomhusklimatet kommer att genomföras under våren 2017.

Innergården

Avtal har tecknats med Sollentuna Service och Trädgård i fråga om skötsel av gårdsplanteringarna. Avtalet gäller på försök under ett år med möjlighet till förlängning.

Städdag

En städdag genomfördes under våren varvid bland annat diverse föremål flyttades till den "nya" källarlokalen i gathuset och gårdsförrådet storstädades.

Planerna på ett nytt bostadshus på granngården

Planerna, som grannfastigheten Brf Järnlodet 9 haft på att uppföra ett nytt bostadshus i anslutning till C-huset, är för närvarande skrinlagda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	380	479	407	381
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 658	3 191	3 449	3 519
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 902	7 106	7 379	7 385
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	9	15
Värmekostnad/m ² totalyta	92	84	77	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	9	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	153	194	228
Soliditet (%)	44	43	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	261	441	-199	-509
Nettoomsättning (tkr)	2 036	2 238	2 211	2 191

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 m² bostäder och 284 m² lokaler.

Förändringar 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	258 668	129 468	0	129 200
S:a bundet eget kapital	14 142 643	129 468	0	14 013 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 775 191	-129 468	440 724	-4 086 447
Årets resultat	260 805	260 805	-440 724	440 724
S:a ansamlad förlust	-3 514 386	131 337	0	-3 645 723
S:a eget kapital	10 628 257	260 805	0	10 367 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	260 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 645 723
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 468
summa balanserat resultat	-3 514 386

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

130 060
-3 384 326

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 036 074	2 238 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 600	6 840
Summa rörelseintäkter		2 043 674	2 244 972
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-844 543	-790 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 255	-240 021
Personalkostnader	Not 6	-44 680	-43 113
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-379 977	-379 977
Summa rörelsekostnader		-1 507 455	-1 453 857
RÖRELSERESULTAT		536 219	791 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 019	1 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 433	-351 408
Summa finansiella poster		-275 414	-350 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260 805	440 724
ÅRETS RESULTAT		260 805	440 724

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 688 646	23 060 694
Maskiner och inventarier Not 9	59 584	67 512
Summa materiella anläggningstillgångar	22 748 230	23 128 206
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 750 230	23 130 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 177 172	980 562
Summa kortfristiga fordringar	1 177 172	980 562
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	142 106	42 606
Summa kassa och bank	142 106	42 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 319 278	1 023 169
SUMMA TILLGÅNGAR	24 069 508	24 153 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 602 706	12 602 706
Kapitaltillskott		1 281 269	1 281 269
Fond för yttre underhåll	Not 12	258 668	129 200
Summa bundet eget kapital		14 142 643	14 013 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 775 191	-4 086 447
Årets resultat		260 805	440 724
Summa fritt eget kapital		-3 514 386	-3 645 723
SUMMA EGET KAPITAL		10 628 257	10 367 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 982 707	13 295 874
Summa långfristiga skulder		12 982 707	13 295 874
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	13 160	13 149
Leverantörsskulder		128 090	47 291
Skatteskulder		0	3 334
Övriga skulder		21 646	109 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	295 648	317 189
Summa kortfristiga skulder		458 544	490 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 069 508	24 153 375

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	713 085	897 885
Hyror lokaler momspliktiga	1 323 000	1 340 257
Öresutjämning	-11	-10
	2 036 074	2 238 132

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	7 600	6 840
	7 600	6 840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 315	9 014
	Snöröjning/sandning	0	6 070
	Städning entreprenad	61 419	69 746
	Städning enligt beställning	19 273	29 764
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 445
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 500	0
	Hissbesiktning	4 674	0
	Myndighetstillsyn	0	6 300
	Gemensamma utrymmen	836	956
	Gård	11 901	2 416
	Serviceavtal	7 958	10 222
	Förbrukningsmateriel	1 714	2 990
	Störningsjour och larm	0	1 220
	Brandskydd	9 510	269
		149 099	140 412
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 717
	Gemensamma utrymmen	0	6 464
	Tvättstuga	3 557	21 172
	Källare	39 075	0
	Lås	9 067	0
	VVS	10 830	0
	Ventilation	9 509	12 924
	Elinstallationer	0	43 356
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 797	7 732
	Hiss	2 016	16 000
	Mark/gård/utemiljö	0	3 147
	Skador/klotter/skadegörelse	2 438	0
		82 290	112 511
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	38 636	0
	Källare	17 068	0
	Entré/trapphus	0	24 859
	VVS	74 356	0
		130 061	24 859
	Taxebundna kostnader		
	El	27 077	25 219
	Värme	197 626	192 243
	Vatten	23 148	21 062
	Sophämtning/renhållning	14 219	13 328
	Grovsopor	32 839	29 689
		294 909	281 540
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 177	38 384
	Kabel-TV	15 755	15 625
	Bredband	7 090	7 042
		62 022	61 052
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 164	170 374
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	844 543	790 747

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska Åtgärder	0	51 205
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	21 701	34 047
	Föreningskostnader	6 651	8 291
	Styrelseomkostnader	3 900	6 584
	Fritids- och trivselkostnader	4 696	199
	Förvaltningsarvode	68 613	65 356
	Administration	2 900	5 759
	Konsultarvode	124 644	62 579
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		238 255	240 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	35 000
	Sociala kostnader	9 680	8 113
		44 680	43 113
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	46 372	46 372
	Förbättringar	318 043	318 043
	Markanläggning	7 633	7 633
	Maskiner	7 929	7 929
		379 977	379 977

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-4 903 686	-4 531 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 048	-372 048
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 275 734	-4 903 686
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 688 646	23 060 694
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 334 000	37 600 000
		64 734 000	64 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	49 800 000
	Lokaler	10 334 000	14 800 000
		64 734 000	64 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-155 187	-147 259
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 928	-7 929
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-163 115	-155 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 584	67 512
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	161 782	164 123
	Skattefordran	45 150	819
	Momsavräkning	10 470	0
	Klientmedel hos SBC	959 770	815 620
		1 177 172	980 562
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	129 200	129 200
	Reservering enligt stadgar	129 468	129 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-129 200
	Vid årets slut	258 668	129 200

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,880 %	2 450 000	2 450 000	2017-11-24
	Swedbank	0,757 %	268 545	268 545	Rörligt
	Swedbank	5,040 %	1 200 000	1 200 000	2017-05-24
	Swedbank	0,622 %	1 159 165	1 159 165	Rörligt
	Swedbank	0,880 %	768 157	781 313	2017-10-25
	Swedbank	0,507 %	3 750 000	3 750 000	Rörligt
	Swedbank	0,757 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,052 %	2 400 000	2 700 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 995 867	13 309 023	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 160	-13 149	
			12 982 707	13 295 874	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 930 067 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planering av trapphusrenovering pågår och beräknas vara genomförd under 2017.

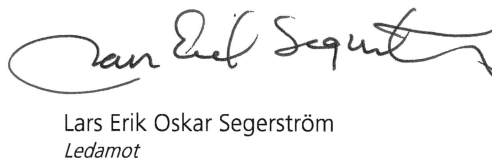
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	30 875	45 378
	Förutbetalda avgifter och hyror	264 773	271 811
		295 648	317 189

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2017



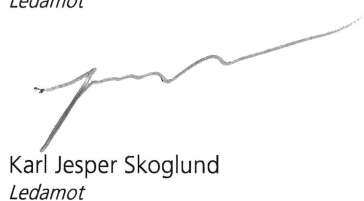
Peder Alexander Halling
Ledamot



Lars Erik Oskar Segerström
Ledamot



Sven Richard Sjölander
Ledamot



Karl Jesper Skoglund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017



Per-Göran Mattis

Per-Göran Mattis
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnlotet 7 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järmlodet 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Stockholm den 3/5 2017



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor