

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
JÄRNLODET 7

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 senaste stadgar registrerades 2010-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Peder Alexander Halling	Ledamot	
Astrid Maritza Horn	Ledamot	Fram till 20140604
Ann Kristin Larsson	Ledamot	
Lars Erik Oskar Segerström	Ledamot	
Sven Richard Sjölander	Ledamot	
Leif Magnus Sundström	Ledamot	Från 20140604

Grant Thornton Sweden AB	Revisor	
--------------------------	---------	--

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Teresa Illanes  
Marie Segerström  
Ulla Sjölander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-04.  
Extra föreningsstämma hölls 2014-12-17 för frågor angående status som oäkta brf.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlodet 7	1986	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

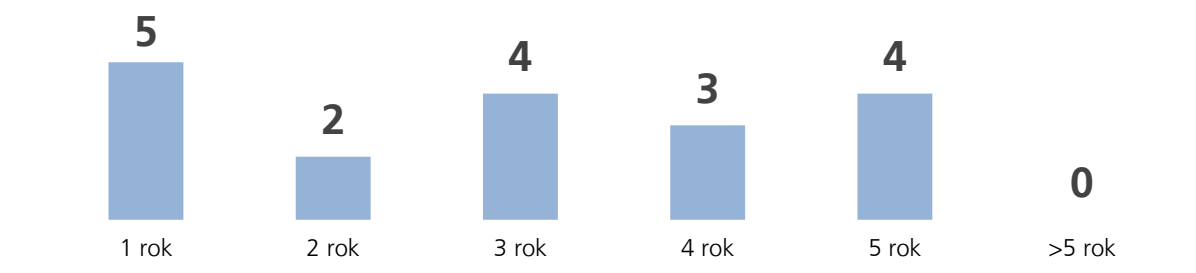
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 293 m<sup>2</sup>, varav 1 873 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 420 m<sup>2</sup> 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	290 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Klädförsäljning	106 m <sup>2</sup>	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelkällare  
Grovsoprum

### Byggnadens tekniska status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### 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
Hiss - besiktning	Dekra - ackrediterad besiktningsfirma
Hiss - skötsel	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)
Takvärmekablar	Selti AB
Fjärrvärmecentral	Energiekonomi AB
Ventilationssystem i butiker	MN Vent AB
El handel	Eon
Gårdens planteringar	Eva Uddfors, Stocksund Trädgård AB

### Föreningens ekonomi

Vid årsmötet varnade revisorn för en hög räntekänslighet. Föreningen betalar ca 450 000kr i räntor trots att ränteläget är lågt. Därför beslöts om höjda avgifter från och med kvartal 4 med mål att amortera ner lånen till en lägre nivå. Avgiften uppgår därefter till 480kr/kvm och år.

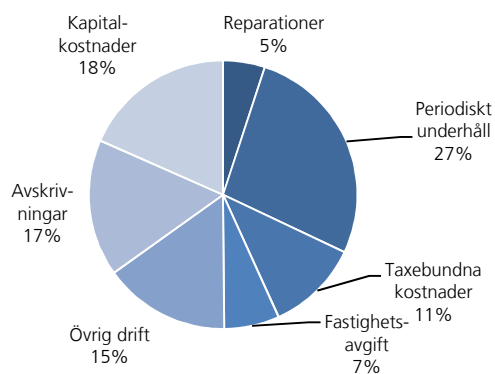
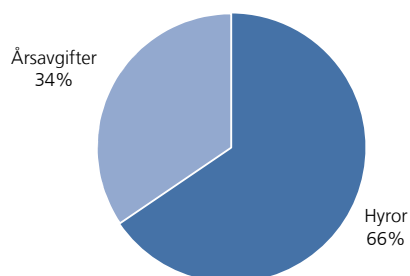
Under hösten framkom att föreningen sannolikt är oäkta. Styrelsen har för avsikt att försöka kvarstå som äkta åtminstone fram till dess att ny hyra för Villeroy & Bosch har trätt i kraft. Förmodligen kan föreningen inte kvarstå som äkta efter en hyreshöjning.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>402 871</b>	<b>1 046 432</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 216 479	2 196 034
Finansiella intäkter	2 017	2 043
Minskning korta fordringar	4 963	110 177
Ökning av korta skulder	126 410	0
	<b>2 349 869</b>	<b>2 308 254</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 574 136	1 805 696
Finansiella kostnader	444 108	521 665
Minskning av föreningens lån	11 165	310 284
Minskning av korta skulder	0	314 171
	<b>2 029 409</b>	<b>2 951 816</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>723 331</b>	<b>402 871</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>320 460</b>	<b>-643 561</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

- **Hissmaskineriet** har bytts ut och hissen har fått en del övriga tekniska förbättringar, såsom ny grind och installation av ett högtalarsystem som vid gång anger våningsplan.
- **Rör och kranar** i fastighetens allmänna delar har besiktigats och vid behov bytts ut, liksom **elinstallationer** i fastighetens allmänna delar har undersökts och arbetet med åtgärder har påbörjats.
- **Ventilationsfläktar** på yttertak har inventerats.
- En lodrät **spricka i väggen** överst i trapphuset A-uppgången upptäcktes vid statusbesiktning. Balkongen på plan 4 är infäst i den väggen och sprickan tros ha uppstått pga av att balkongen under vissa vintrar ha belastas av snö och is som fallit/skottats från taket. Infästningen har förstärkts och balkongen är åter öppen för tillträde.
- **Energigruppen** har presenterat sin utredning och deras rekommendation var att det i nuläget är både oekonomiskt och onödigt att göra en generell injustering och ersätta alla radiatorventiler med termostatventiler. Om 3-5 år bör en ny medlemsenkät genomföras för att kartlägga eventuella förändringar i lägenheternas värmeförsörjning. Om det då visar sig att temperaturspridningen har ökat mellan lägenheterna bör en total injustering göras.
- I syfte att få överblick över föreningens olika **besiktningar och efterbesiktningar** har ett dokument upprättats med angivande av relevanta tidpunkter för garantitider mm.
- En omfattande **vattenskada** har inträffat i gårdshuset med två lägenheter drabbade. Fastighetsförsäkringen i Trygg Hansa i kombination med bostadsrättstillägg och hemförsäkring kommer att täcka en stor del av kostnaderna.
- Styrelsen har låtit genomföra en generell inventering av **brandskydd** i fastighetens allmänna delar. Under året har brandförebyggande insatser succesivt vidtagits enligt den framtagna brandskyddsrapporten.
- Från och med fjärde kvartalet tvingades styrelsen genomföra en **årsavgiftshöjning** med 100 kr per m<sup>2</sup> främst beroende på höga räntekostnader (se vidare under avsnittet Föreningens ekonomi). Räntekostnader är inte en avdragsgill post i föreningens redovisning utan måste betalas till sista kronan.

### Händelser efter året

- Styrelsen har beslutat försöka behålla status som äkta även om siffrorna för 2014 visar på oäkta status. Anledningen är att det är det mest ekonomiska alternativet. Äkta fallet innebär en sänkning av intäkterna och det oäkta fallet en maximal hyresnivå, men då belastas resultatet med en betydande schablonberäknad skattekostnad. Det tar ut effekten av en maximerad lokalhyra. Styrelsen har låtit göra en värdering av maximal hyra för Villeroy & Boch och även med den hyresnivån visar beräkningen att det äkta fallet ger ett bättre utfall för föreningen. Enligt skatteregler får en förening vara oäkta ett enstaka år utan att taxeras som sådan. Enligt kontakter med skatteverket bör en period på 18 månader också räknas som enstaka år. Därför har styrelsen erbjudit Villeroy & Boch en hyresnivå anpassad för äkta status från och med 1/7 2015. Det är styrelsens avsikt att föreningen ska ha status som äkta under den nästkommande hyresperioden för Villeroy & Boch. Det är 3 år enligt den uppsägning som Villeroy & Boch erhållit i mars 2015. Om skatteverket inte skulle godkänna föreningens yrkande om taxering som äkta bostadsrättsförening (privatbostadsbolag) för år 2014 innebär det en restskatt för medlemmar och förening.
- Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 25

Förändring från föregående år: 0

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	407	381	332	316
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 449	3 519	2 261	3 139
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 379	7 385	7 551	4 886
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	15	17	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	110	150	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	15	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	194	228	205	184
Soliditet (%)	41	41	41	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-199	-509	-1 068	50
Nettoomsättning (tkr)	2 216	2 196	1 576	1 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 873 m<sup>2</sup> bostäder och 420 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-199 046
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 758 200
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 200
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 086 446</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

129 200
<b>-3 957 246</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 211 330	2 191 092
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 150	4 942
		<b>2 216 479</b>	<b>2 196 034</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-910 285	-993 057
Driftkostnader	Not 4	-483 398	-569 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 426	-198 627
Personalkostnader	Not 6	-43 027	-44 511
Avskrivningar	Not 7	-399 298	-379 977
		<b>-1 973 434</b>	<b>-2 185 672</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243 045</b>	<b>10 362</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 017	2 043
Räntekostnader		-444 108	-521 665
		<b>-442 091</b>	<b>-519 622</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-199 046</b>	<b>-509 260</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond		0	468 212
		<b>0</b>	<b>468 212</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-199 046</b>	<b>-41 048</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 8 23 432 742	23 824 112
Maskiner och inventarier	Not 9 75 441	83 369
	<b>23 508 183</b>	<b>23 907 481</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10 2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 510 183</b>	<b>23 909 481</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	680 225	0
Övriga fordringar	163 090	158 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	9 106
	<b>843 315</b>	<b>168 053</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	43 106	43 566
SBC klientmedel i SHB	0	359 305
	<b>43 106</b>	<b>402 871</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>886 421</b>	<b>570 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 396 604</b>	<b>24 480 404</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		12 602 706	12 602 706
Kapitaltillskott		1 281 269	1 281 269
Fond för yttre underhåll	Not 13	129 200	390 346
		<b>14 013 175</b>	<b>14 274 321</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 887 400	-4 107 499
Årets resultat		-199 046	-41 048
		<b>-4 086 447</b>	<b>-4 148 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 926 728</b>	<b>10 125 775</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 809 023	13 821 142
		<b>13 809 023</b>	<b>13 821 142</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	12 119	11 165
Leverantörsskulder		62 725	53 106
Skatteskulder		20 423	26 061
Övriga kortfristiga skulder		129 888	130 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	435 698	312 655
		<b>660 852</b>	<b>533 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 396 604</b>	<b>24 480 404</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	14 150 000	14 150 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	100 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	--

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	762 848	713 085
	Hyror lokaler momspliktiga	1 448 482	1 478 007
		<b>2 211 330</b>	<b>2 191 092</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-9	-4
	Återbäring Allframtid	4 978	4 712
	Övriga intäkter	180	234
		<b>5 150</b>	<b>4 942</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	2 264	1 264
	Snöröjning/sandning	0	5 853
	Städning entreprenad	34 687	47 689
	Städning enligt beställning	24 773	24 278
	Mattvätt/Hyrmattor	1 445	2 855
	Sotning	15 156	2 312
	Hissbesiktning	2 142	2 025
	Gemensamma utrymmen	5 246	0
	Gård	10 374	687
	Serviceavtal	22 641	17 189
	Förbrukningsmateriel	4 046	2 017
	Brandskydd	13 906	13 169
		<b>136 680</b>	<b>119 337</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	13 844
	Gemensamma utrymmen	0	4 492
	Tvättstuga	7 022	4 033
	Lås	400	0
	VVS	10 000	11 240
	Värmeanläggning/undercentral	5 781	0
	Ventilation	20 054	22 362
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 126	1 228
	Bredband	0	5 774
	Hiss	2 300	8 967
	Tak	0	17 600
	Fasad	48 897	57 724
	Balkonger/altaner	6 000	952
	Skador/klotter/skadegörelse	7 829	0
	Vattenskada	9 336	165 746
		<b>120 744</b>	<b>313 963</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	41 708	0
	Hiss	587 514	0
	Huskropp utvändigt	0	95 999
	Tak	19 800	127 700
	Balkonger/altaner	0	18 950
	Mark/gård/utemiljö	3 839	317 109
		<b>652 861</b>	<b>559 758</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>910 285</b>	<b>993 057</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 462	34 102
	Värme	176 276	251 317
	Vatten	36 116	33 693
	Sophämtning/renhållning	12 268	13 701
	Grovsopor	23 991	25 676
		<b>270 112</b>	<b>358 490</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 679	34 383
	Kabel-TV	2 703	2 701
	Bredband	6 970	4 146
		<b>52 352</b>	<b>41 230</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>160 934</b>	<b>169 780</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>483 398</b>	<b>569 500</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	0	1 142
	Juridiska åtgärder	0	73 429
	Inkassering avgift/hyra	0	1 156
	Revisionsarvode extern revisor	3 378	18 937
	Föreningskostnader	10 846	0
	Styrelseomkostnader	2 310	4 046
	Fritids och Trivselkostnader	581	5 473
	Förvaltningsarvode	63 502	61 988
	Administration	7 438	2 910
	Konsultarvode	40 772	25 447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 600	4 100
		<b>137 426</b>	<b>198 627</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 027	9 511
		<b>43 027</b>	<b>44 511</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	65 694	46 372
	Förbättringar	318 043	318 043
	Markanläggning	7 633	7 633
	Maskiner	7 929	7 929
		<b>399 298</b>	<b>379 977</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 964 380	27 964 380
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 964 380</b>	<b>27 964 380</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 140 268	-3 768 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 370	-372 048
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 531 638</b>	<b>-4 140 268</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 432 742</b>	<b>23 824 112</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 600 000	37 600 000
		<b>64 600 000</b>	<b>64 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 800 000	49 800 000
	Lokaler	14 800 000	14 800 000
		<b>64 600 000</b>	<b>64 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	222 700	222 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>222 700</b>	<b>222 700</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-139 330	-131 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 929	-7 929
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-147 259</b>	<b>-139 331</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>75 440</b>	<b>83 369</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	5 822
	Vatten	0	2 855
	Bredband	0	429
		<b>0</b>	<b>9 106</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	129 200	-390 346	390 346
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 013 175</b>	<b>129 200</b>	<b>-390 346</b>	<b>14 274 321</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 887 400	261 146	-41 048	-4 107 499
Årets resultat	-199 046	-199 046	41 048	-41 048
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 086 447</b>	<b>62 100</b>	<b>0</b>	<b>-4 148 546</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 926 728</b>	<b>191 300</b>	<b>-390 346</b>	<b>10 125 775</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	390 346	261 146
Reservering enligt stadgar	129 200	129 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-390 346	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 200</b>	<b>390 346</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,500 %	1 159 165	1 159 165	Rörlig ränta
Swedbank	4,470 %	793 432	804 597	2016-10-25
Swedbank	4,480 %	2 450 000	2 450 000	2016-11-25
Swedbank	5,040 %	1 200 000	1 200 000	2017-05-24
Swedbank	1,620 %	768 545	768 545	Rörlig ränta
Swedbank	2,670 %	3 750 000	3 750 000	2015-05-27
Swedbank	1,620 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,930 %	2 700 000	2 700 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 821 142</b>	<b>13 832 307</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 119	-11 165	
		<b>13 809 023</b>	<b>13 821 142</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 760 547 kr.



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	3 258
	Värme	0	35 003
	Extern revisor	0	16 400
	Ränta	52 433	36 251
	Grovsopor	0	2 115
	Serviceavtal	0	1 084
	Förutbetalda avgifter och hyror	383 264	218 544
		<b>435 697</b>	<b>312 655</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 29/4 2015



Peder Alexander Halling  
*Ordförande*



Lars Erik Oskar Segerström  
*Ledamot*



Sven Richard Sjölander  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2015



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 2014.

### 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 2014 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mitt uttalande vill jag fästa uppmärksamheten på styrelsens bedömning att föreningen har s k öakta status för räkenskapsåret 2014. Av förvaltningsberättelsen framgår vidare att styrelsen gjort bedömningen att föreningen åter skall ha äkta status under räkenskapsåret 2015 i och med de åtgärder som styrelsen

föreslår. Om åtgärderna inte leder till att föreningen får äkta status under 2015 finns en risk att föreningen och medlemmarna belastas skattemässigt avseende räkenskapsåret 2014.

## 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 2014.

### 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att 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 29 april 2015



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor