

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

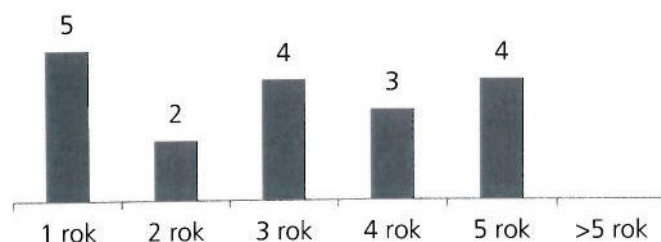
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 279 m², varav 1 883 m² utgör lägenhetsyta och 396 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	290 m ²	2015-12-31
Klädförsäljning	106 m ²	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

MH
S
Ella
Sven

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelkällare
Grovsoprum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 undercentral	2012	I gårdshusets källare
Planerat underhåll	År	
Ny hissmotor	2014	

Förvaltning

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	Otis AB Solna
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
Fjärrvärmecentral	Energiekonomi AB
Ventilationssystem i butiker	MN vent
El handel	Eon

Medlemmar

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 0 st.

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

LH
S
Sum

Styrelsen

Lars Erik Oskar Segerström	Ledamot
Sven Richard Sjölander	Ledamot
Ann Kristin Larsson	Ledamot
Peder Alexander Halling	Ledamot
Astrid Maritza Horn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ulla Sjölander	Sammanställande
Magnus Sundström	
Teresa Illanes	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I december 2012 delgavs hyresgästen **Fourshops AB** en uppsägning för ändrade hyresvillkor. Inför hyresförhandlingen lät föreningen göra en ommätning av lokalytorna. Dessa befanns vara mindre än de i kontraktet angivna ytorna, varmed den hyra som föreningen yrkat från början fick sättas ner. Slutresultatet blev dock en höjning av lokalhyran och en anpassning till rådande hyresläge i omgivningen. Ett nytt hyresavtal har ingåtts för tiden 1 oktober 2013 till och med 30 september 2016.

Under året ägnade styrelsen **värmeförsörjningen** i fastigheten särskild uppmärksamhet, i synnerhet som uppvärmningskostnaden är föreningens största utgift efter räntekostnaderna. Trots installation av ny fjärrvärmeanläggning hade energikostnaderna ökat. En särskild energigrupp tillsattes därför för att försöka klargöra orsakerna och om möjligt utforma en energistrategi. I en energienkät tillfrågades samtliga medlemmar om hur de upplevde värmeförsörjningen i sina bostäder. Enkätsvaren var överlag positiva med endast få eller inga anmärkningar. Efter ytterligare analyser och jämförelser kom energigruppen fram till att inte rekommendera styrelsen att vidta några särskilda åtgärder, såsom byte av radiatorventiler, utan endast att i fortsättningen ha frågan under uppsikt. I det vällovliga syftet att minska på energiförbrukningen har samtliga utomhusarmaturer utrustats med lågenergilampor.

En särskild arbetsgrupp tillsattes för att utreda frågan om **kapitaltillskott** från medlemmarna (insatshöjning) för att få ner föreningens skuldsaldo och därmed räntekostnaden, som har ökat under senare tid till följd av omfattande och kostsamma renoverings- och underhållsprojekt i fastigheten, vilket medfört nyupplåning. Styrelsen kom dock fram till att trots många fördelar var nackdelarna större och beslutade därför att inte lägga fram förslag om kapitaltillskott till föreningsstämman.

Brandskyddet har setts över, bl. a. har fyra brandsläckare satts upp på strategiska platser i fastigheten. Tvättstugan har förutom brandsläckare utrustats med ett effektivt brandlarmsystem (Svensk Larmtjänst). Brandvarnare finns uppsatta sedan tidigare i fastighetens allmänna utrymmen.

Gården återställdes under året efter den omfattande gårdsbjälklagsrenoveringen året innan. På grund av begränsad bärighet måste nya rabatter bli färre än tidigare och väga mindre. Den slutliga utformningen görs under vårsäsongen 2014.

Ett stycke av **fasadputs** föll ner i gatan under mars månad. Genom ett rådigt ingipande från entreprenören Dybeck Bygg, som råkade befinna sig på platsen, förhindrades att situationen förvärrades. Trolig orsak till putsnedfallet var frostsprängning i plåtfalsen i takfoten. En byggnadsställning monterades mot Nybrogatan under november, från vilken reparationsarbetena genomfördes.

Två så kallade **utrymningsaltaner** högst upp i fastigheten har under hösten förorsakat läckageskador i fastigheten, bl. a. i en underliggande lägenhets tak. Orsaken till vattengenomträngningen är felaktig konstruktion av avloppsventilerna i altangolven. Ärendet har sysselsatt både styrelsen och innehavarna i de drabbade lägenheterna. Besiktning och godkännande av altanerna efter ombyggnaden genomfördes under november.

Brister i **takelen** har varit ett pågående problem sedan lång tid tillbaka. På grund av garantiåtaganden med den nuvarande elentreprenören är föreningen förhindrad att byta till annan entreprenör bättre skickad att utföra elarbetet på taket. Besiktning av takelen har visat på en rad felaktigheter, vilka måste åtgärdas. Styrelsen har tagit fram en handlingsplan för att komma till ett avslut i detta segdragna ärende.

Under året har **hissen** haft allvarliga störningar vid gång. Skötselfirmen Otis har sedan flera år tillbaka påpekat att hissen är i behov av totalrenovering. Hissens vitala delar såsom hissmaskin och linor måste med nödvändighet bytas. Styrelsen lät därför bilda en särskild hissgrupp, som fått till uppgift att handla upp en hisskonsult, vars uppgift blir att bistå styrelsen och att göra en opartisk analys av olika tekniska lösningar. Föreningens hiss installerades 1914 och byggdes om 1975.

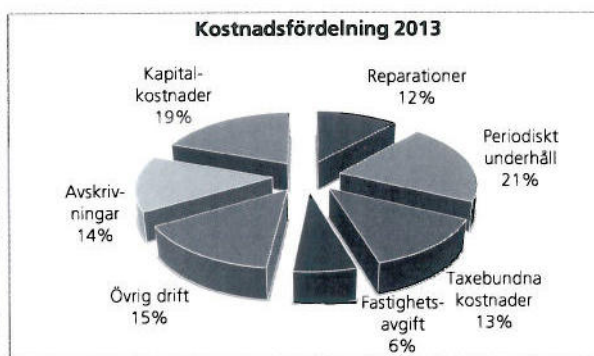
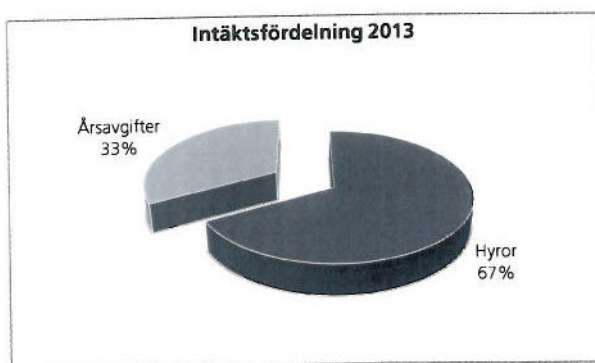
Frågan om att ta fram en särskild **underhållsplan** för fastigheten har diskuterats, men styrelsen har funnit att ett bättre sätt är att etappvis låta duktiga hantverkare och specialister besiktiga allmänna delar av huset inom respektive fackområde. På så sätt har saneringsföretaget Ocab fuktbesiktigt relevanta delar av fastigheten, rörfirman Kim Lind gått igenom husets samtliga rör och kranar, Otis uttalat sig om hissen, Selti El besiktigt elkablar samt Thore Thorsell Konstruktion AB kontrollerat sprickor i fastigheten. Styrelsen anser sig härigenom ha en fullgod kontroll över fastighetens tekniska skick och status.

Föreningens norra grannfastighet, Järnlodet 7, presenterade i början av året långtgående planer på att uppföra ett - **nytt gårdshus** med bostäder granne med vårt gårdshus. Föreningen har i en skrivelse till Stadsbyggnadskontoret framfört kritiska synpunkter på grannfastighetens byggplaner. På platsen låg fram till 1977 ett gårdshus, som den tidigare fastighetsägaren till Järnlodet 9 (Skandia) då lät riva. Styrelsen följer med stort engagemang detaljplanearbetet för det nya huset och kommer att hålla föreningens medlemmar informerade.

Föreningens ekonomi

Kalenderåret 2013 belastades hårt av takläckage i lägenhet 15. Det mesta betalades under 2012, men vid ingången till 2013 var kassan nära noll. Under 2013 har föreningen byggt upp en kassa på ca 100 000 kr samt amorterat 300 000kr. Den enda stora kostnad vi ser under 2014 är en hissreparation. Statusbesiktningar pågår: besiktning av tak, hiss, vattenrör och murverk är utförda. Besiktning av värmeanläggningen pågår och en elbesiktning är planerad (besiktningpersoner vidtalade). Förutom hissen måste en stor spricka högt upp i trappuppgång A åtgärdas. Offertförfrågning pågår.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 883 m² bostäder och 396 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	381	332	316	317
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 519	2 261	3 139	2 969
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 385	7 551	4 886	4 891
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	23	31
Värmekostnad/m ² totalyta	110	150	111	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	228	205	184	186

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-41 048
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 978 298
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 200
summa ansamlad förlust	-4 148 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	390 346
att i ny räkning överförs	-3 758 200

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 191 092	1 571 752
Övriga rörelseintäkter		4 942	13 688
		2 196 034	1 585 440
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-119 337	-224 188
Reparationer		-313 963	-602 398
Periodiskt underhåll		-559 758	0
Taxebundna kostnader		-358 490	-456 765
Övriga driftskostnader		-41 230	-37 227
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-169 780	-152 570
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-198 627	-376 631
Personalkostnader		-44 511	-45 148
Avskrivningar		-379 977	-294 580
		-2 185 672	-2 189 507
RÖRELSERESULTAT		10 362	-604 067
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 043	5 605
Räntekostnader		-521 665	-469 428
		-519 622	-463 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-509 260	-1 067 890
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	468 212	468 472
		468 212	468 472
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	19 319
		0	19 319
ÅRETS RESULTAT		-41 048	-580 099

MH
Förbehold
Sven

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	23 824 112
Maskiner och inventarier	Not 4	24 196 160
		83 369
		91 298
		23 907 481
		24 287 457
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 000
		2 000
		2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 909 481	24 289 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		158 947
Förutbetalda kostnader	Not 5	266 234
		9 106
		11 996
		168 053
		278 230
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		43 566
SBC klientmedel i SHB		492 390
		359 305
		554 043
		402 871
		1 046 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	570 924	1 324 662
SUMMA TILLGÅNGAR	24 480 404	25 614 120

MH
Förord
Sve

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	390 346	261 146
		14 274 321	14 145 121
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 107 499	-3 398 199
Årets resultat		-41 048	-580 099
		-4 148 546	-3 978 299
SUMMA EGET KAPITAL		10 125 775	10 166 822
OBESKATTADE RESERVER	Not 8		
Periodiseringsfond		0	468 212
		0	468 212
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 821 142	14 132 307
		13 821 142	14 132 307
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	11 165	10 284
Leverantörsskulder		53 106	148 350
Skatteskulder		26 061	9 302
Övriga kortfristiga skulder		130 501	145 039
Upplupna kostnader	Not 10	94 111	148 734
Förutbetalda intäkter		0	79 744
Förutbetalda avgifter och hyror		218 544	305 325
		533 488	846 778
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 480 404	25 614 120
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	14 150 000	14 150 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MH
Svein
15
Svein

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	1,0%
Tvättstuga	4,0%	4,0%
Soprum/sophus	10,0%	10,0%
Fasad	2,86%	2,86%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Maskiner	6,66%	6,66%
Yttre anläggning	3,0%	-

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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	713 085	622 128
Hysesintäkter	1 478 007	949 624
	2 191 092	1 571 752

MH
28
Sve

	2013	2012
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	91 425
Fastighetsskötsel beställning	0	1 188
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 626
Fastighetsskötsel gård beställning	1 264	0
Snöröjning/sandning	5 853	24 386
Städning entreprenad	47 689	51 573
Städning enligt beställning	24 278	29 498
Mattvätt/Hyrmattor	2 855	0
Sotning	2 312	3 322
Hissbesiktning	2 025	1 215
Gemensamma utrymmen	0	722
Gård	687	1 640
Serviceavtal	17 189	12 809
Förbrukningsmateriel	2 017	4 784
Brandskydd	13 169	0
	119 337	224 188
Reparationer		
Lokaler	13 844	4 000
Gemensamma utrymmen	4 492	0
Tvättstuga	4 033	0
Entré/trapphus	0	2 396
Lås	0	2 121
VVS	11 240	14 305
Ventilation	22 362	8 550
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 228	2 206
Bredband	5 774	0
Hiss	8 967	1 241
Tak	17 600	10 253
Fasad	57 724	5 564
Balkonger/altaner	952	0
Mark/gård/utemiljö	0	16 013
Skador/klotter/skadegörelse	0	602
Vattenskada	165 746	535 146
	313 963	602 398
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	95 999	0
Tak	127 700	0
Balkonger/altaner	18 950	0
Mark/gård/utemiljö	317 109	0
	559 758	0
Taxebundna kostnader		
El	34 102	39 822
Värme	251 317	344 571
Vatten	33 693	33 313
Sophämtning/renhållning	13 701	10 555
Grovsopor	25 676	28 504
	358 490	456 765

MH
SKE dr
Sven

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 383	34 541
Kabel-TV	2 701	2 686
Bredband	4 146	0
	41 230	37 227

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

169 780 **152 570**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	434
Tele och datakommunikation	1 142	0
Juridiska åtgärder	73 429	98 527
Inkassering avgift/hyra	1 156	0
Revisionsarvode extern revisor	18 937	13 467
Föreningskostnader	0	7 510
Styrelseomkostnader	4 046	3 616
Fritids och Trivselkostnader	5 473	0
Förvaltningsarvode	61 988	63 633
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 349
Administration	2 910	86 110
Konsultarvode	25 447	96 885
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	198 627	376 631

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	9 511	10 148
	44 511	45 148

Avskrivningar

Byggnad	46 372	92 744
Förbättringar	318 043	186 274
Markanläggning	7 633	7 633
Maskiner	7 929	7 929
	379 977	294 580

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 185 672 **2 189 507**

MH
Pete
Sven

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 964 380	23 572 098
Fasad	0	4 392 282
Utgående anskaffningsvärde	27 964 380	27 964 380
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 768 220	-3 481 569
Årets avskrivningar enligt plan	-372 048	-286 651
Utgående avskrivning enligt plan	-4 140 268	-3 768 220
Planenligt restvärde vid årets slut	23 824 112	24 196 160
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	37 600 000	34 600 000
	64 600 000	59 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	49 800 000	46 200 000
Lokaler	14 800 000	12 800 000
	64 600 000	59 000 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	222 700	222 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	222 700	222 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-131 402	-123 473
Årets avskrivningar enligt plan	-7 929	-7 929
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-139 331	-131 402
Redovisat restvärde vid årets slut	83 369	91 297
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 822	5 275
Vatten	2 855	1 934
Energiekonomi	0	4 787
Bredband	429	0
	9 106	11 996

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 271 522	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	390 346	129 200	0	261 146
Summa bundet eget kapital	14 274 321	129 200	0	14 145 121
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 107 499	-129 200	-580 099	-3 398 199
Årets resultat	-41 048	-41 048	580 099	-580 099
Summa ansamlad förlust	-4 148 546	-170 248	0	-3 978 299
Summa eget kapital	10 125 775	-41 048	0	10 166 822

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	261 146	616 917
Reservering enligt stadgar	129 200	118 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-473 771
Vid årets slut	390 346	261 146

Not 8

OBESKATTADE RESERVER

	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond tax 07	0	-468 212
	0	-468 212

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,500 %	1 159 165	1 159 165	2014-03-21
Swedbank Hypotek AB	4,470 %	804 597	814 881	2016-10-25
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	2017-05-24
Swedbank Hypotek AB	2,520 %	768 545	768 545	2014-06-10
Swedbank Hypotek AB	2,670 %	3 750 000	3 750 000	2015-05-27
Swedbank Hypotek AB	2,520 %	1 000 000	1 000 000	2014-06-10
Swedbank Hypotek AB	2,880 %	2 700 000	3 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 832 307	14 142 591	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 165	-10 284	
		13 821 142	14 132 307	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 776 482 kr.

MH
The d L
Sun

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 258	1 902
Värme	35 003	47 492
Sophämtning	0	1 735
Extern revisor	16 400	13 600
Ränta	36 251	46 387
Snöröjning	0	19 508
MN Vent AB	0	18 110
Grovsopor	2 115	0
Serviceavtal	1 084	0
	94 111	148 733

STOCKHOLM den 13 / 5 2014


Peder Alexander Halling
Ledamot


Astrid Maritza Horn
Ledamot


Ann Kristin Larsson
Ledamot


Lars Erik Oskar Segerström
Ledamot


Sven Richard Sjölander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2014



Per-Göran Mattis
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnlodet 7 för år 2013.

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Järnlotet 7 för år 2013.

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 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 23 maj 2014



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor