

# Årsredovisning 2017

## Brf Järnlodet 7



# KALLELSE OCH DAGORDNING

Härmed kallas medlemmarna i bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 till ordinarie föreningsstämma **31 maj 2018 kl 18.00** på innergården, Nybrogatan 24, Stockholm, vid dåligt väder hålls stämman i källaren.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017, revisionsberättelsen, valberdningens förslag, förslaget till nya stadgar samt en motion finns på föreningens hemsida ([www://jarnlodet7.bostadsratterna.se](http://www://jarnlodet7.bostadsratterna.se); användarnamn: Jarnlodet 7; lösenord: **NBG24**). Eftersom föreningen har wifi på gården kan egen dator tas med till mötet i stället för papper.

Om någon vill ha hjälp med utskrift av handlingar vänligen vänd er till styrelsen!

Efter stämman bjuder föreningen på sedvanlig sommarbuffé inklusive dryck så vänligen tag med egen tallrik, bestick och glas!

## Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

- 14) Val av styrelseordförande
- 15) Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Bekräftelse av föreningsstämmans beslut 8 juni 2017 att anta nya stadgar för föreningen med anledning lagändringar
- 19) Motion från Christina Haig och Birgit Sköldenberg om installation av hiss i uppgång C, alternativt i både uppgång C och B.
- 20) Stämmans avslutning

Välkomna!

Stockholm 14 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7  
Styrelsen

## Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamheten för 2017 har varit god och har resulterat i en ökad lönsamhet och en ökad omsättning. Detta beror på en ökad efterfrågan på våra tjänster och en ökad effektivitet i vår verksamhet.

# Årsredovisning 2017

Årsredovisningen omfattar verksamheten för 2017-01-01 till 2017-12-31. Redovisningen är utarbetad enligt gällande lagstiftning och godkänd av styrelsen.

## BRF JÄRNLODET 7

716419-1640

Årsredovisning

Redovisningen är utarbetad enligt gällande lagstiftning

Årsredovisningen omfattar verksamheten för 2017-01-01 till 2017-12-31

Årsredovisningen är utarbetad enligt gällande lagstiftning

Årsredovisningen omfattar verksamheten för 2017-01-01 till 2017-12-31

Årsredovisningen är utarbetad enligt gällande lagstiftning

Årsredovisning

Årsredovisningen omfattar verksamheten för 2017-01-01 till 2017-12-31

Årsredovisning

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

**Innehåll:**

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

2017-01-01

2017-12-31

2017

2016

2015

2014

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-11-12.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 7 på adressen Nybrogatan 24 i Stockholm. Föreningen har 18 lägenheter med bostadsrätt om totalt 1873 kvm och 2 lokaler om 284 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Styrelsens sammansättning

Peder Halling	Ordförande
Sven Sjölander	Kassör
Lars-Erik Segerström	Fastighetsteknik

### Valberedning

Ulla Sjölander, Ann Larsson och My Segerström.

### Revisorer

Per Göran Mattis, Grant Thornton Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 juni 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten.

### Utförda historiska underhåll

El i trapphusen	2017-2018
Trapphusmålning	2017-2018
Säkerhetsdörrar, 6 lägenheter	2017
Källarförråd 4 st	2016
Taklucka Flyttad till gårdshus	2016
Brandbesiktning	2016

Elvärmeslingor på taket, reparerade	2015
Ny hissmotor	2014
Gestaltning av gården	2013
Tak ommålat Gatusidan norra delen	2014
Nytt plåttak Gatusidan södra delen	2013
Gårdsbjälklag Förstärkning balkar, nytt tätskikt o slitskikt	2012
Ventilation för butikerna	2012
Ny fjärrvärmecentral	2012
Nytt innertak och innerväggar i stora butikens lager	2012

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet 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 JaHa Garden Dekor i Säter (inget avtal)

Fjärrvärmecentral Energiekonomi AB

Ventilationssystem i butiker BEFAB

Elhandel Eon

Teknisk förvaltning BK Kraft AB Fastighetservice

### Ekonomi

Föreningen har god ekonomi och har kunnat bekosta trapphusrenoveringen utan att ta upp nya lån. Ränteläget är alljämt lågt och för närvarande är det kostnaden för uppvärmning som är den största utgiftsposten. Räntorna belastar budgeten med ca 115 000 kr per år och värmekostnaden är ungefär dubbelt så hög.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Stadgeändring***

Under våren 2017 initierade styrelsen ändring av föreningens stadgar med anledning av den ändring i föreningslagen som riksdagen 2016 hade beslutat om. Årsmötet 2017 beslutade en första gång att anta ändringarna. Dessa rörde huvudsakligen nya regler för kallelse till föreningsstämma, tid för styrelsens avlämnande av årsredovisningen till revisorn och när denne ska avge sin revisionsberättelse.

Det krävs ytterligare ett stämmobeslut (2018) av stadgeförslaget samt registrering i Bolagsverket innan stadgarna kan börja tillämpas.

#### ***Nya lägenhetsdörrar***

Under våren tog styrelsen in anbud för nya dörrar till lägenheterna. Affären mellan föreningen och dörrleverantören förutsatte att skriftligt köpeavtal träffades mellan föreningen och respektive intresserad medlem.

Avtal ingicks med Stockholms Inbrottskydd AB för leverans och montering av ståldörrar.

#### ***Trapphusmålning***

Avtal ingicks med Stadsmålarna AB om i första hand målning av alla tre trapphus med lägenhetsdörrar samt installation av ny armatur och diverse övriga elinstallationer. Styrelsen anlät MWN Konsult AB (Magnus Wild Nordlund) för att bistå styrelsen under upphandlingen och genomförandet av projektet. Ett stort antal möten krävdes innan entreprenör kunde utses. För färgsättningen utsåg styrelsen legitimerade färgsättningskonsulten och inredningsarkitekten Lina Liljefors. Hon tog fram ett förslag till färgsättning, som styrelsen till slut valde att följa.

Arbetena påbörjades under september månad och beräknas avslutas under februari-mars 2018. Därefter kommer slutbesiktning att göras av hela projektet.

#### ***Fastighetsservice***

Styrelsen beslutade under året om att för fastighetens löpande skötsel och underhåll ingå avtal med fastighetsserviceföretaget BK Kraft AB, Lidingö. Bolaget hade mycket goda referenser, varför styrelsen på prov har kontrakterat firman med start från januari 2018.

Den främsta vinsten med arrangemanget är att fastighetens skötsel och underhåll inte är lika beroende av vilka ledamöter styrelsen för tillfället har. Vid förändring av styrelsens sammansättning finns kunskap och inarbetade rutiner hos serviceföretaget för att ta hand om huset på bästa sätt, vilket långsiktigt ger trygghet, stabilitet och god resursanvändning.

### **Brandsäkerhet**

Vissa dörrar till allmänna utrymmen har försetts med dörrstängare, då det enligt byggnorm inte är tillåtet att dörrar kan bli stående öppna och därigenom öka risken för brandspridning. Föreningen bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

### **Yttertaken**

Snöglidningshinder på taken har kompletterats för att i första hand förebygga olyckor med fallande snö och istappar samt gångbryggor har monterats för att öka åtkomligheten för servicepunkter på taken.

### **Butikernas ventilationsanläggning**

Garantibesiktning av den 2012 installerade ventilationsanläggningen för butikslokalerna har utförts.

### **Medlemsfrågor**

Styrelseledamoten Jesper Skoglund med familj avflyttade från fastigheten under våren. Medlemskap beviljades samtidigt för Wilhelm Bergengren.

### **Utemiljön**

Föreningen anlät under våren Rolf Lindeborg Trädgård AB för att säkerställa grönska och blomsterprakt på innergården.

Föreningen har ingått avtal med City I Samverkan för att gemensamt med ett större antal fastighetsägare utefter Nybrogatan få till stånd julbelysning över gatan. Avtalet gäller tre år.

### **Garantibesiktning av innergården**

Garantibesiktning (5-årsbesiktning) har genomförts under hösten av de år 2012 utförda arbetena med förstärkning av gårdsbjälklaget och anläggandet av nytt tätskikt på innergården. Besiktningen godkändes i stort sett i alla delar.

### **Delning av lägenhet**

Slutbevis för föreningens nya lägenhet med nr 25 i lägenhetsförteckningen (tidigare del av lägenhet nr 4) har utfärdats av Stadsbyggnadsnämnden. Den nya lägenheten har därmed fått tas i bruk.

Byggherren (lägenhetsinnehavaren) har genom slutbeviset visat att kraven för delningen i enlighet med bygglov, kontrollplanen och startbeskedet är uppfyllda.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 032	2 036	2 238	2 211
Resultat efter fin. poster	-697	261	441	-199
Soliditet, %	42	44	43	41

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	9 272	-	-	9 272
Upplåtelseavgifter	3 331	-	-	3 331
Fond, yttre underhåll	259	-	-130	129
Kapitaltillskott	1 281	-	-	1 281
Balanserat resultat	-3 775	261	130	-3 384
Årets resultat	261	-261	-697	-697
<b>Eget kapital</b>	<b>10 628</b>	<b>0</b>	<b>-697</b>	<b>9 931</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 384
Årets resultat	-697
<b>Totalt</b>	<b>-4 081</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	129
Balanseras i ny räkning	-4 211
	<b>-4 081</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 032	2 036
Rörelseintäkter		280	8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 312</b>	<b>2 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 286	-843
Övriga externa kostnader	8	-180	-240
Personalkostnader	9	-45	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380	-380
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 890</b>	<b>-1 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-578</b>	<b>536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125	-276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119</b>	<b>-275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-697</b>	<b>261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-697</b>	<b>261</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	22 309	22 673
Markanläggningar	12	8	15
Maskiner och inventarier	13	52	60
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 368</b>	<b>22 748</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 370</b>	<b>22 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		128	0
Övriga fordringar	15	135	217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	24	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287</b>	<b>217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 121	1 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 121</b>	<b>1 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 408</b>	<b>1 319</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 779</b>	<b>24 070</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 884	13 884
Fond för yttre underhåll		129	259
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 013</b>	<b>14 143</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 384	-3 775
Årets resultat		-697	261
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 081</b>	<b>-3 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 931</b>	<b>10 628</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	12 968	12 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 968</b>	<b>12 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13	13
Leverantörsskulder		418	128
Skatteskulder		-60	0
Övriga kortfristiga skulder		75	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	432	296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>879</b>	<b>459</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 779</b>	<b>24 070</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Järnlodet 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,8-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	6,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	1 319	1 323
Årsavgifter, bostäder	713	713
Övriga intäkter	280	8
<b>Summa</b>	<b>2 312</b>	<b>2 044</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	28	29
Städning	71	81
Trädgårdsarbete	9	19
Övrigt	2	8
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>137</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	127	93
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>93</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Brandskydd	22	0
Lägenhetsdörrar och trapphus	1 456	0
Övrigt	0	130
<b>Summa</b>	<b>1 477</b>	<b>130</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	29	27
Sophämtning	48	47
Uppvärmning	231	198
Vatten	22	23
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>295</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	7	7
Fastighetsförsäkringar	38	39
Fastighetsskatt	111	126
Kabel-TV	16	16
Självrisker	67	0
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>188</b>

**Not 8, Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6	2
Kameral förvaltning	31	69
Konsultkostnader	0	125
Revisionsarvoden	21	22
Övriga förvaltningskostnader	122	23
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>240</b>

**Not 9, Personalkostnader**

	2017	2016
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	35	35
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

**Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	125	276
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>276</b>

**Not 11, Byggnad och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 812</b>	<b>27 812</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 812</b>	<b>27 812</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 138</b>	<b>-4 774</b>
Årets avskrivning	-364	-364
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 503</b>	<b>-5 138</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>22 309</b>	<b>22 673</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 237</i>	<i>8 237</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 400	26 800
Taxeringsvärde mark	40 334	44 400
<b>Summa</b>	<b>64 734</b>	<b>71 200</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	153	153
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	153	153
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-137	-129
Årets avskrivning	-8	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-145	-137
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>8</u>	<u>15</u>
<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	223	223
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	223	223
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-163	-155
Avskrivningar	-8	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-171	-163
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>52</u>	<u>60</u>
<b>Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Aktier och andelar	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Not 15, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattefordringar	120	56
Skattekonto	15	162
<b>Summa</b>	<b>135</b>	<b>217</b>
<b>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	1	0
Försäkringspremier	7	0
Förvaltning	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>0</b>



Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2018-01-30	0,68 %	1 200	1 200
Swedbank	2018-01-30	0,8 %	754	768
Swedbank	2018-01-30	0,72 %	269	269
Swedbank	2018-01-30	0,72 %	1 000	1 000
Swedbank	2018-01-30	0,47 %	3 750	3 750
Swedbank	2018-01-30	0,67 %	1 159	1 159
Swedbank	2018-01-30	1,1 %	2 400	2 400
Swedbank	2018-01-30	0,77 %	2 450	2 450
<b>Summa</b>			<b>12 982</b>	<b>12 996</b>

Varav amorteras inom 12 månader

13

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	387	265
Löner	1	0
Uppvärmning	35	0
Utgiftsräntor	9	31
<b>Summa</b>	<b>432</b>	<b>296</b>

Not 19, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 150	14 150
<b>Summa</b>	<b>14 150</b>	<b>14 150</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 08  
Ort och datum

Peder Halling

Peder Halling  
Ordförande

Sven Sjölinder

Sven Sjölinder  
Kassör

Lars-Erik Segerström

Lars-Erik Segerström  
Fastighetsteknik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 08

Per Göran Mattis

Grant Thornton  
Per Göran Mattis  
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 2017.

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 2017 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 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 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 Järnlotet 7 för år 2017 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 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 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 8 maj 2018.



Per Göran Mattis

Auktoriserad revisor

## Valberedningens förslag till styrelse i Järnlodet 7 för perioden 2018/2019

Den styrelse vi har i dag är väl sammansvetsad med arbetsuppgifter som motsvarar vars och ens kompetens och intresse. För en styrelse med bara tre ledamöter har dock arbetsbelastningen varit mycket stor och det vore därför bra om styrelsen utökades med åtminstone en medlem.

### Valberedningens förslag till styrelse för perioden 2018/2019:

#### Omval av

Peder Halling

Lars-Erik Segerström

Sven Sjölander

#### Nyval av

Mats Larsson

#### Som ordförande föreslås

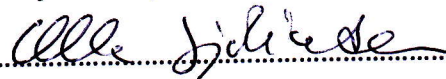
Peder Halling

Valberedningen föreslår oförändrat styrelsearvode.

Enligt uppdrag av närvarande medlemmar vid årsmötet 2017

Stockholm, april 2018

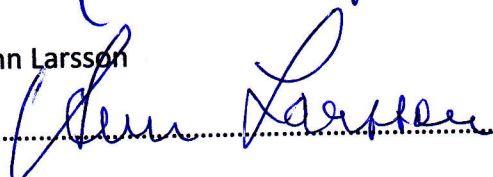
Ulla Sjölander (sammankallande)

.....  


Marie Segerström

.....  


Ann Larsson

.....  


## Uppdatering av stadgar i Brf Järnlodet 7 med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen var i korthet att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta för kooperativt företagande och att harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som det är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016. Många ändringar påverkar inte bostadsrättsföreningar, men några gör det.

**De föreslagna ändringarna i våra stadgar framgår med fet, kursiverad text. Ändringarna överensstämmer med de stadgeändringar som gjorts i Bostadsrätternas s k mönsterstadgar, vilka har registrerats av Bolagsverket.**

### **Följande ändringar föreslås i föreningens nu gällande stadgar, vilka registrerades 2010:**

**14 § 2** st ändras till följande; *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.*

**14§** tillägg av ett nytt sista stycke; *Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.*

**16§; Tillägg 1;** *underskriven och daterad fullmakt; Tillägg 2; Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt. Tillägg 3; Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.*

**28 § 1 st p 3** ändras till; att senast *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

**28 § 1 st p 4** ändras till att senast *två veckor* före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

**28 §** tillägg av nytt sista stycke; *Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*

**32 §** ändras; Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast *tre veckor* före föreningsstämman.

### *Övergångsbestämmelser*

En förening som har bildats före 1 juli 2016 får tillämpa äldre bestämmelser rörande tid för kallelse fram till utgången av juni 2017.

Äldre stadgebestämmelser, utom kallelsetider, som strider mot nya lagen blir utan verkan den 1 juli 2016. Finns i en förenings stadgar bestämmelser som strider mot bestämmelse i nya lagen ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna (de äldre bestämmelserna blir alltså i och för sig ogiltiga vid ikraftträdandet men de ska även rensas ut ur stadgarna).

Stockholm i maj 2017

Styrelsen

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7,  
organisationsnummer 716419-1640.

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning
- 4 § Bosättningskrav
- 5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 6 § Årsavgiftens beräkning
- 7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 8 § Övriga avgifter
- 9 § Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSTÄMMA

- 10 § Föreningsstämma
- 11 § Motioner
- 12 § Extra föreningsstämma
- 13 § Dagordning
- 14 § Kallelse
- 15 § Rösträtt
- 16 § Ombud och biträde
- 17 § Röstning
- 18 § Jäv
- 19 § Över- och underskott; vinstutdelning
- 20 § Valberedning
- 21 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- 22 § Styrelsens sammansättning
- 23 § Konstituering
- 24 § Styrelsens protokoll
- 25 § Beslutförhet och röstning
- 26 § Beslut i vissa frågor
- 27 § Firmateckning
- 28 § Styrelsens åligganden
- 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 30 § Räkenskapsår
- 31 § Revisorernas sammansättning
- 32 § Avgivande av revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 33 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 34 § Ytterligare installationer
- 35 § Brand- och vattenledningsskador
- 36 § Komplement
- 37 § Felanmälan
- 38 § Gemensam upprustning
- 39 § Vanvård
- 40 § Tillbyggnad
- 41 § Ombyggnad

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 42 § Användning av bostadsrätten
- 43 § Sundhet, ordning och gott skick
- 44 § Tillträdesrätt
- 45 § Andrahandsuthyrning
- 46 § Inneboende

## FÖRVERKANDE

- 47 § Förverkandegrunder
- 48 § Hinder för förverkande
- 49 § Ersättning vid uppsägning
- 50 § Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- 51 § Meddelanden
- 52 § Framtida underhåll
- 53 § Upplösning, likvidation mm
- 54 § Tolkning
- 55 § Stadgeändring



## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Medlemskap bör också beviljas bröstarvinge till medlem som övertar andel av bostadsrätt. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

### 4 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### 5 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### 6 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal baserad på upplåten boendeyta. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller altan får årsavgiften för varje sådan vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp; motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på gårdsplan eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 % för varje sådan.

Endast föreningsstämma kan besluta huruvida i årsavgiften ingående ersättning för vissa taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### 7 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### 8 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### 9 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 10 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### 11 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall anmäla detta senast vid den tidpunkt som styrelsen beslutar och som styrelsen aviserar inför varje föreningsstämma. Sådan avisering skall när så är möjligt ske senast två månader innan stämma. Motioner skall bifogas kallelsen till föreningsstämman.

## 12 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

## 13 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisornas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## 14 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

***Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.***

***Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post (7 kap 20§ lagen om ekonomiska föreningar).***

***Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.***

## 15 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## 16 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, ***underskriven och daterad fullmakt***. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett (1) biträde. ***Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt.***

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

***Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.***

## 17 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lotning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## 18 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

## 19 § Över- och underskott; vinstutdelning

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

## 20 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

### 21 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 22 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### 23 § Konstituering

Med undantag för ordförande, utser styrelsen inom sig funktionärer om inte föreningsstämma beslutat om annorlunda.

### 24 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### 25 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning beslutad av styrelsen.

### 26 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### 27 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

### 28 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)

- att senast **sex veckor** före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast **två veckor** före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

*Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*

### 29 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### 30 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 31 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### 32 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast **tre veckor** före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 33 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
  - icke bärande innerväggar
  - glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
  - till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;
- bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
  - lister, foder och stuckaturer

- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet; dock svarar föreningen för huvudavstängningsventiler till lägenhetens varm- och kallvattenförsörjning
- undercentral (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

### 34 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 35 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 36 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

### 37 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar

sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

### 38 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### 39 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### 40 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

### 41 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
  2. ändring av befintlig ledning för avlopp eller värme eller vatten,
  3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

I de fall där styrelsens eller stämmans tillstånd erfordras, skall fullständigt tekniskt underlag inklusive ritningar samt besiktningsprotokoll överlämnas till föreningen inom skälig tid efter förändringsprojektets avslut.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### 42 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### 43 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iaktta

#### 44 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

#### 45 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 46 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 47 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyrans spridning i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### 48 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

#### 49 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### 50 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 51 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

#### 52 § Framtida underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus. Avsättningen ska göras enligt den upprättade underhållsplanen. Saknas underhållsplan ska avsättning dock alltid göras med minst 0,2 procent av fastighetens taxeringsvärde.

#### 53 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatt kapital i form av grund- och/eller upplåtelseavgift. Samma fördelningsgrund skall användas vid eventuell utskiftning eller återbetalning från föreningen till medlemmarna.

#### 54 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

#### 55 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor  
den 23 februari 2010 och den 16 juni 2010].

Stockholm den 5 oktober 2010

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Peder Halling  
styrelsens ordförande

.....

## **Hissmotion Järnlodet 7, 25.4.2018.**

Härmed vill vi inlämna en hissmotion re uppgång C, alternativt både C och B.

Vi är medvetna om att föreningens ekonomi förmodligen är ansträngd efter en omfattande trapphusrenovering men för det fall att det finns ekonomisk möjlighet att installera hiss i huset, vill vi härmed uttrycka vår starka önskan om hiss i uppgång C, alternativt både C och B.

Tekniska möjligheter finns för såväl C som B och redovisades senast 2011/2012 av dåvarande ordförande Fredriksson.

Ekonomiskt, lär det, för närvarande finnas nya generösa hissbidrag. Hur länge de blir kvar är okänt.

Stadsbyggnadsnämnden har länge ställt sig mycket positiva till insättandet av hiss i såväl uppgång C som B (se tidigare hissmotion från 2008).

Denna motion, kan komma att kompletteras.

Med vänlig hälsning  
Birgit Sköldenberg och Christina Haig