

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7



ÅRSREDOVISNING 2004

Innehåll:

- ◆ **Dagordning**
- ◆ **Årsredovisning**
- ◆ **Revisionsberättelse**
- ◆ **Valberednings förslag till ny styrelsen**
- ◆ **Investerings- och Teknisk Plan**
- ◆ **Motioner**
- ◆ **Information of Stadgeändring**
- ◆ **Fullmakt**

OBS: Dessa handlingar finns på föreningens webbsida fr o m 2005-05-11. Efter inloggning, kan medlemmar ladda ned filen i pdf format för utskrift, mm. Filen finns under "Medlemsidan/Årsrapport/2004"

Kallelse till Föreningsstämma

Datum: 25 Maj 2005

Tidpunkt: 18:00

Lokal: På gården (Vid dåligt väder, i vänstra trapphuset)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2004
9. Föredragning av revisorernas 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 ordförande, styrelseledamöter och suppleanter 2004-2005
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden, (se bilaga)
 - Motion #1: Stadgeändring - Upplåtelseavgifter
 - Motion #2: Stadgeändring - Överlåtelser
 - Motion #3: Kredit i Föreningssparbanken
 - Motion #4: Hyresavtal
18. Beslut om tid och plats för extrastämma
19. Föredragning av den långsiktiga tekniska planen och rådfrågande diskussion
20. Stämmans avslutande

Efter stämman demonstreras föreningens webbplats för medlemmarna och sedan bjuds alla deltagare på mat och dryck. Tag med egen tallrik, bestick och glas!

Stockholm den 9 maj 2005

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNLODET 7

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 01-01-2004 – 31-12-2004.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 12-11-1984. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i samband med köpet av fastigheten december 1986, registrerad 05-12-1986 och nuvarande stadgar registrerades hos PRV 1987, nuvarande Bolagsverket strax efter förvärvet.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
JÄRNLODET 7	1986	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar F-nr 9037315*01. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1862 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 277 kvadratmeter, varav 1 581 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 696 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 butikslokaler med hyresrätt. Två vindsutrymmen som har inretts för boendeändamål av anslutande lägenheter och kontorslokalen högst upp i huset har också övertagit och inrett ett anslutande vindsutrymme. Lägenhetsnummer 5 och 12 är fysiskt hopslagna till en bostadslägenhet men förblir upprättade som 2 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
6	2	4	3	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Innehavare</u>	<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Villeroy & Boch	Porslin & Glas	290 kvm	3-år
Fourshops	Kläder	130 kvm	3-år
Engstrand & Speek	Arkitekter	276,5 kvm	B-rättsinnehavare

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna.

I enlighet med gällande avtal är butikerna uppsagda för villkorsändring. Nya villkor förväntas träda ikraft 2005-10-01.

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en ny underhållsplan som upprättades december 2004 och sträcker sig fram till 2012. Planen kommer att uppdateras löpande efter behov. Inga större tekniska åtgärder krävdes under 2004.

Förvaltning

SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, har på föreningens uppdrag ansvarat för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

Föreningen har skött den tekniska förvaltningen i egen regi med stöd av avtal med Raukas AB.

IO övrigt har föreningen avtal med leverantörer för följande områden:

- Städning (som sköts av Plussa Städservice AB. Avtalet är fn under omförhandling).
- Hissbesiktning
- Sotning
- Snöskottning

Föreningen har Kabel-TV och internet uppkoppling via UPC.

Medlemmar

Av föreningens 18 medlemslägenheter har under året en överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Alla andrahandsuthyrningar skall godkännas av styrelsen innan hyresgäst tillträder lägenheten.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kevin Wheatland	Ordförande
Marie Segerström	Ledamot
Magnus Du Rietz	Ledamot
Per-Olov Bengtsson	Ledamot
Olle Dahlkild	Ledamot
Birgit Sköldenberg	Ledamot
Margaret Halling Cugler	Suppleant
Maritza Horn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Stefan Bengtsson, ordinarie intern

Valberedning

Valberedning har varit Christina Haig och Peder Halling.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tidigt 2004 avgick styrelseordförande Hjalmar Forsberg av personliga skäl. Styrelsen tillförordnade vice ordförande Kevin Wheatland fram till årets stämma i maj.

Föreningens ekonomi har i stort varit enligt budget och inga större tekniska eller underhållsmässiga åtgärder har varit nödvändiga under året.

Styrelsens målsättning är att alltid ha intäkter och utgifter i balans. Med anledning av föreningens höjda skattebelastning, som redan 2003 konstaterades vara underfinansierad, blev det nödvändigt att höja

Bostadsrättsföreningen Järnlotet 7

årsavgifterna med 50 kr/kvm, vilket skedde fr. o. m. april 2004. Av samma anledning beslöt styrelsen under hösten om ytterligare en höjning med lika stort belopp som skulle träda i kraft först i januari 2005.

Den 24 juni meddelade Kammarrätten sin dom i föreningens överklagande avseende inkomsttaxering 1999. Länsrätten hade tidigare dömt till skattemyndighetens fördel. Tyvärr förlorade vi även i denna instans. Med anledning av att vi saknade nya argument samt med hänsyn till kostnaderna valde styrelsen att inte föra ärendet vidare till Regeringsrätten. I hela processen företrädde Advokat Urban Högstrand Andersson föreningen. Urban känner oss mycket väl och bistod oss redan vid föreningens bildande, särskilt vid formulering av våra stadgar. Vår strategi är att fortsätta verka för att på sikt bli klassificerad som äkta bostadsrättsförening. Generellt sett har tidigare gjorda kalkyler visat att vår status som oäkta förening inte har så stora ekonomiska konsekvenser för medlemmarna tills dess att man köper eller säljer sin bostadsrätt. En skatterestskuld med storleksordning 200 000 kr har under året dock uppstått som resultat av domen. Tidigare styrelser har varit medvetna om risken härvid och beslutat att inte lägga upp reserver för ändamålet. Den sittande styrelsen stödjer beslutet. Restskulden har inverkan på avgiftshöjningen som nämns i stycket ovan.

I juni förnyades föreningens största lån på 1,159 miljoner kronor till lägre ränta. Lånets löptid är på 10 år och är nu amorteringsfritt enligt vår nuvarande finansieringsstrategi. Föreningens totala skuld- och lånebild är låg i förhållande till förmögenhetsvärdet. Under årets senare hälft har styrelsen därför diskuterat en eventuell större upplåning för att finansiera bl a tidigareläggning av underhållsåtgärder. Sådana åtgärder är av större dignitet och inkluderar exempelvis fasadputsning och fönsterrenovering. Möjligheten till ROT-avdrag har figurerat i diskussionerna men inget beslut fattades om detta under 2004.

I december 2004 blev föreningens webbplats www.jl7.se mer eller mindre färdig och därmed tillgänglig för medlemmar. Den innehåller all väsentlig information om föreningen, dess medlemmar, stadgar och ordningsregler, samt den tekniska och ekonomiska förvaltningen, inklusive skattedeclarationer, mm. Dessutom innehåller den styrelsens arkiv. Webbplatsen är lösenordsskyddad och följer lagen om personuppgifter (PuL). Webben och e-post kommer i allt större utsträckning bli styrelsens huvudverktyg i sin strävan efter förbättrad kommunikation till, från och mellan medlemmar som 2003-års stämma uttryckte önskemål om.

Under året bildades en arbetsgrupp med Maritza Horn som sammankallande, för att bearbeta stadgarna och föreslå vissa ändringar. Arbetet fortsätter under 2005.

Pensionsplanering AB överlät lägenhet nr 4 till Magnus och Lena Du Rietz. Överlåtelsens innebörd är att ägarskap övergår från juridisk till fysisk person och att vi är ett steg närmare till att bli äkta.

Brandvarnare för trapphusen har införskaffats.

Under sista kvartalet 2004 uppdaterades husets långsiktiga teknisk plan som nu innehåller bedömningar om underhållsbehovet och nyinvesteringar fram till cirka 2011. Arbetet utfördes av Kevin Wheatland och Ola Bengtsson.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

I samband med framställningen av den långsiktiga tekniska planen beslöt styrelsen att beställa en besiktning av huset med hjälp av oberoende extern expertis. Leon Eriksson har anlåtts och arbetet inleddes under januari och februari 2005. Rapporten skickades till alla medlemmar via e-post under mars 2005. Sammanfattningsvis kan man säga att den är ganska samstämmig med föreningens egen plan från december och kommer att bearbetas löpande av styrelsen. Inom de närmaste åren måste ytterfönster åtgärdas. I samband med detta är det troligt att också omputsning av fasaderna kommer att genomföras. Även gårdsbeläggningen och ommålning av de offentliga utrymmena kommer att åtgärdas. Under 2005 kommer golvet i tvättstugan omläggas antingen med klinkers eller med polyuretan ytbehandling. Ommålning sker samtidigt och upphandling pågår.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 31-12-2004 uppgick till 8 478 916 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nya andelstal har tagits fram som för första gången tar hänsyn till kapitaltillskott (balkonger) och ett tydliggörande beträffande grundinsatserna. Dessa två poster utgör det lagstadgade underlaget för beräkning av andelstal. De nya talen påverkar förmögenhetsvärdet som normalt ska deklarerars i maj 2005.

Bostadsrättsföreningen Järnlotet 7

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 50 kr/kvm fr o m april 2004.

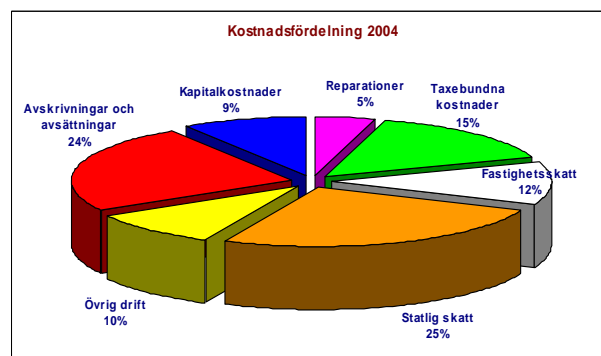
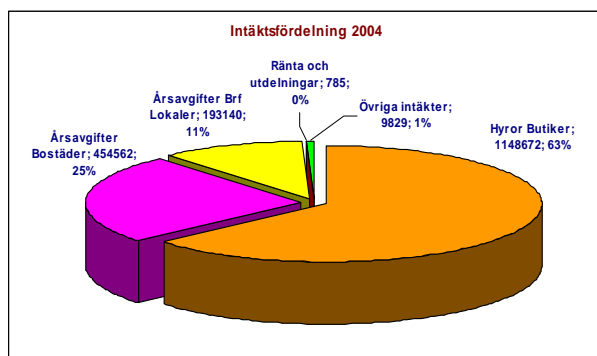
Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyran och årsavgiften. Kontrolluppgiften för detta förmånsvärde (utdelning) har lämnats till skatteverket. I samband med detta har bostadsrättsinnehavare rätt till viss nedsättning av skatten. Ansökan om nedsättning görs i årets personliga självdeklaration.

Nyckeltal

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift bostadsrätt bostäder	454562	395264	395264	355739
Årsavgift bostadsrätt lokaler	193140	182772	182772	175859
Hysesintäkter butiker	1148672	1178088	935152	917664
Avgifter/kvm bostadsrätt bostäder	288	250	250	225
Avgifter/kvm bostadsrätt lokaler	699	661	661	636
Intäkter/kvm butiker*	1650	1693	1344	1318
Lån/kvm bostadsrätter**	2399	2361	2434	2534
Skatter/kvm (fastighetsskatt + inkomstskatt/kvm bostadsrätter**)	357	348	283	266
Värmekostnad/kvm totalyta	106	101	89	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	23	19	18

* Beräknas som genomsnitt med hänsyn till olika hyresnivåer/kvm för olika typer av utrymmen, (primär försäljningsyta, lager)

** Bostadsrätter upplåtna för boende (1581 kvm) + bostadsrätt upplåtten för kontor (276kvm) = 1857kvm



Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition./Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 542 840:06
ansamlad förlust	- 2 900 767:48
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 32 007:00
	<u>- 3 475 614:54</u>

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

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 796 374	1 756 124
Övriga rörelseintäkter		9 829	2 375
		1 806 203	1 758 499

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-80 571	-105 552
Reparationer		-106 974	-160 432
Periodiskt underhåll			-7 150
Taxebundna kostnader		-352 468	-359 089
Övriga driftskostnader		-28 853	-23 971
Fastighetsskatt		-276 400	-289 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 737	-105 146
Personalkostnader		-47 213	-46 500
Avskrivningar		-107 034	-107 032
		-1 073 249	-1 204 371

RÖRELSERESULTAT

732 954

554 128

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		785	2 499
Räntekostnader		-212 442	-266 488
		-211 657	-263 988

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

521 297

290 140

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändring periodiseringsfond	Not 7	-460 628	-425 088
Föreningens reparationsfond	Not 8		-32 007
		-460 628	-457 095

SKATT

Statlig inkomstskatt		-386 927	-357 073
Skatt ändrad taxering		-216 582	2
		-603 509	-357 071

ÅRETS RESULTAT

-542 840

-524 026

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	15 728 516	15 828 893
Maskiner och inventarier	Not 4		6 657
		15 728 516	15 835 550
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 730 516	15 837 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		462 819	616 573
Förutbetalda kostnader	Not 5	14 781	17 531
		477 600	634 104
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		5 065	1 404
SBC klientmedel i SHB		504 215	258 301
		509 279	259 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 879	893 810
SUMMA TILLGÅNGAR		16 717 395	16 731 360
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 239 648	9 239 648
Upplåtelseavgifter		3 188 058	3 188 058
Kapitaltillskott		799 132	799 132
Föreningens reparationsfond		334 547	
		13 561 385	13 226 838
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 932 774	-2 376 741
Årets resultat		-542 840	-524 026
		-3 475 615	-2 900 767
SUMMA EGET KAPITAL		10 085 770	10 326 071

Bostadsrättsföreningen Järnlotet 7

		2004-12-31	2003-12-31
OBESKATTADE RESERVER	Not 7		
Periodiseringsfond		1 842 497	1 381 869
		1 842 497	1 381 869
AVSÄTTNINGAR	Not 8		
Föreningens reparationsfond			302 540
			302 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	126 998	
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 673 085	3 702 551
		3 800 083	3 702 551
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	31 360	68 565
Leverantörsskulder		15 308	45 027
Skatteskulder		321 544	188 536
Övriga kortfristiga skulder		182 305	391 567
Upplupna kostnader	Not 11	113 064	124 072
Förutbetalda avgifter och hyror		325 464	200 562
		989 045	1 018 329
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 717 395	16 731 360
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 281 263	5 281 263
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 10	5 281 263	5 281 263
Varav i eget förvar			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

FINANSIERINGSANALYS	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-542 840	-524 026
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	107 034	107 032
Avsättningar föreningens reparationsfond		32 007
Avsättning övriga fonder	460 628	425 088
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 822	40 101
Förändringar kortfristiga fordringar	156 504	-40 409
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	7 921	189 842
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	164 425	149 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	189 247	189 534
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 10	60 327	-118 863
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 327	-118 863
Årets kassaflöde	249 574	70 672
Likvida medel vid årets början	259 706	189 034
Likvida medel vid årets slut	509 279	259 706
	<hr/>	<hr/>
	249 574	70 672

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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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 tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	1,0%	1,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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	2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	647 702	578 036
Hysesintäkter	1 148 672	1 178 088
	1 796 374	1 756 124

NOT 2	2004	2003
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	5 557	21 092
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 222	1 072
Städning entreprenad	37 967	37 968
Städning enligt beställning	10 944	11 022
Mattvätt		3 905
Hissbesiktning	767	695
Gård		13 578
Serviceavtal	1 915	1 559
Hiss	6 555	6 053
Förbrukningsmateriel	1 832	6 266
Brandvarnare	2 812	2 343
	80 571	105 552

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

forts. NOT 2	2004	2003
Reparationer		
Byggnad	7 745	
Lokaler	590	
Tvättstuga	3 790	6 593
Soprum	1 148	
Trapphus	7 299	
Portar	5 152	
Lås	2 484	865
VVS	3 935	2 929
Värmeanläggning	38 460	
Undercentraler	1 383	
Ventilation	14 881	
Elinstallationer	7 709	451
Teleportanläggning	2 496	2 987
Fönster		125 484
Balkonger		5 322
Gård	9 902	14 760
Konsult		1 041
	106 974	160 432
Periodiskt underhåll		
Konsult		7 150
		7 150
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	12 161	21 292
Värmekostnader	240 814	229 210
Vattenkostnader	50 248	51 512
Sophämtning	21 607	17 430
Grovsopor	25 089	21 480
Snöröjning	2 550	18 165
	352 468	359 089
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 677	21 813
Kabel-TV	2 176	2 158
	28 853	23 971
Fastighetsskatt	276 400	289 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemstidning/hemsida		1 547
Datakommunikation	1 734	
Postbefordran	258	47
Styrelseomkostnader	5 556	11 269
Kostnader för stämma	2 612	16 439
Förvaltningsarvode	48 456	45 109
Arvode SBC övrigt	2 737	
Administration	279	4 150
Korttidsinventarier		5 398
Konsultarvode	7 418	15 233
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		1 904
Avgift till organisationer	3 750	3 750
Övriga driftskostnader	937	300
	73 737	105 146

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

forts. NOT 2	2004	2003
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	37 000	35 000
Sociala kostnader	<u>10 213</u>	<u>11 500</u>
	47 213	46 500
Avskrivningar		
Byggnad	92 744	92 744
Markanläggning	7 633	7 633
Inventarier	<u>6 657</u>	<u>6 655</u>
	107 034	107 032
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 073 249	1 204 371
NOT 3	2004-12-31	2003-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>17 664 260</u>	<u>17 664 260</u>
Utgående anskaffningsvärde	17 664 260	17 664 260
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 835 367	-1 734 990
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-100 377</u>	<u>-100 377</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-1 935 744	-1 835 367
Planenligt restvärde vid årets slut	15 728 516	15 828 893
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 237 151	8 237 151
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	25 172 000
Taxeringsvärde mark	<u>22 600 000</u>	<u>15 338 000</u>
	40 600 000	40 510 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 800 000	23 120 000
Lokaler	15 800 000	17 390 000
NOT 4	2004-12-31	2003-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>103 652</u>	<u>103 652</u>
Utgående anskaffningsvärde	103 652	103 652
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-96 995	-90 340
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-6 657</u>	<u>-6 655</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-103 652	-96 995
Redovisat restvärde vid årets slut		6 657

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

NOT 5	2004-12-31	2003-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	4 237	3 496
Vatten	4 205	3 559
Anticimex	519	293
Snöröjning garantisumma	2 071	1 515
Elkostnad		1 050
Jourabonnemangsavgift		1 915
Anticimex		146
Fastighetsskötsel		5 557
SBC årsavgift	3 750	
	14 781	17 531

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	9 239 648			9 239 648
Upplåtelseavgifter	3 188 058			3 188 058
Kapitaltillskott	799 132			799 132
Föreningens reparationsfond	334 547	334 547		
Summa bundet eget kapital	13 561 385	334 547		13 226 838
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 932 774	-32 007	-524 026	-2 376 741
Årets resultat	-542 840		524 026	-524 026
Summa fritt eget kapital	-3 475 615	-32 007		-2 900 767
Summa eget kapital	10 085 770	302 540		10 326 071

Föreningens reparationsfond (302 540 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

NOT 7	2004-12-31	2003-12-31
OBESKATTADE RESERVER		
Avsättning avseende tax 01	328 964	328 964
Avsättning avseende tax 02	329 481	329 481
Avsättning avseende tax 03	298 336	298 336
Avsättning avseende tax 04	425 088	425 088
Avsättning avseende tax 05	460 628	
	1 842 497	1 381 869

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

NOT 8	2004-12-31	2003-12-31
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	302 540	270 533
Årets avsättning		32 007
Omföring till eget kapital	-302 540	
Vid årets slut	0	302 540

BUNDET EGET KAPITAL

Föreningens reparationsfond	
Vid årets början	0
Omföring från avsättningar	302 540
Årets reservering	32 007
Årets ianspråktagande	
Vid årets slut	334 547

NOT 9	2004-12-31	2003-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	
Beviljad kredit	3,95%	150 000
Utnyttjat kreditbelopp		126 998
Efter balansdagen har föreningens checkkredit utökats med	Noll kronor	Noll kronor

NOT 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
SBAB	4,25%	100 429	121 135	2006-01-09
Spintab	5,50%	1 159 165	1 199 165	2014-03-07
Spintab	7,28%	872 755	877 667	2007-10-09
Stadshypotek AB	3,00%	4 067	4 674	2004-04-15
Stadshypotek AB		0	446	
Handelsbanken	5,35%	200 000	200 000	2005-12-31
Spintab	2,85%	484 763	484 763	Rörlig ränta
Spintab	2,86%	883 266	883 266	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		3 704 445	3 771 116	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 360	-68 565	
		3 673 085	3 702 551	

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7

NOT 11	2004-12-31	2003-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fjärrvärme	28 269	27 244
Elkostnader	1 411	719
Grovsophämtning	1 172	2 057
Styrelsearvode	37 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	12 250	11 500
Städning	3 164	4 279
Vattenkostnader		7 702
Bankkostnader		121
Fastighetsservice	2 953	
Läneräntor	26 845	35 450
	113 064	124 072

STOCKHOLM den 30 april 2005



Kevin Wheatland



Marie Segerström



Magnus du Rietz



Per-Olov Bengtsson



Olle Dahlkild



Birgit Sköldenberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-05-03

Stefan Bengtsson
Intern revisor

Revisonberättelse för

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7, Stockholm

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaparna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2004. Granskningen har utförts med god revisionsbedömning.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker:

- ♦ att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- ♦ att årets underskott disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt
- ♦ att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 3 maj 2004



Stefan Bengtsson

Av föreningsstämman vald revisor

Förslag till Styrelse 2005-06 i Brf Järnlodet 7

Ordförande

Kevin Wheatland (omval)

Ordinarie Ledamöter

Olle Dahlkild (omval)
Per Ola Bengtsson (omval)
Birgit Sköldenberg (omval)
My Segerström (omval)
Christina Haig (nyval)

Suppleanter

Maritza Horn (omval)
Margaret Cugler Halling (omval)
Stefan Bengtsson (nyval)

Revisor

Bengt Andreasson (nyval)

Revisorssuppleant

Mats Larsson (nyval)

Valberedning

Eddie Weitzberg (nyval)
Hjalmar Forsberg (nyval)
Peder Halling (omval)

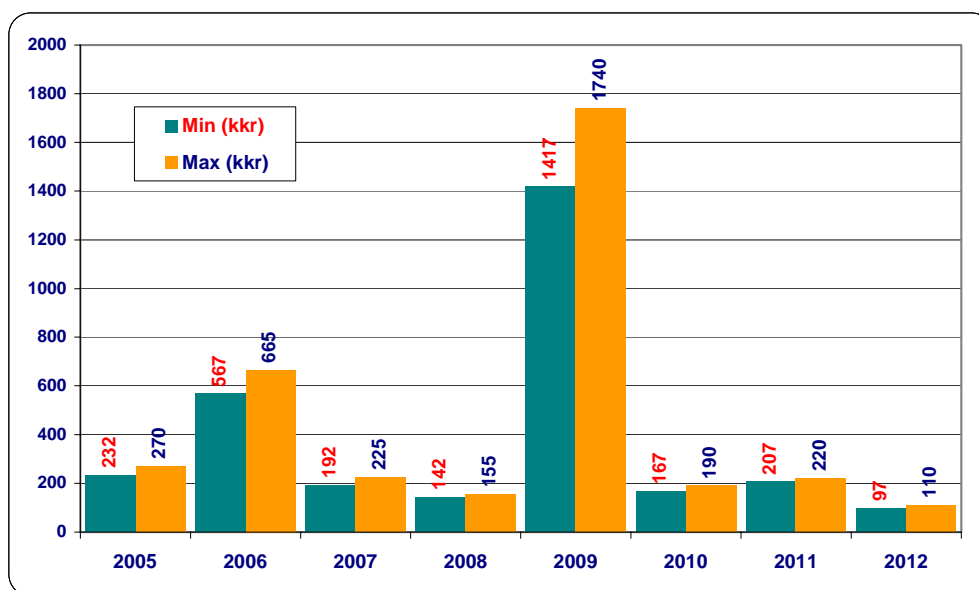
På stämmans uppdrag

Stockholm den 9 maj 2005-05-10

Christina Haig

Teknisk Plan 2005-2012 – Brf Järnlodet 7

Följande analyser bygger på den tekniska planen som uppgjorts för Brf Järnlodet 7. Planen omfattar ursprungliga bedömningar gjorda huvudsakligen av Ola Bengtsson, Magnus Du Rietz och Kevin Wheatland i december 2004. På uppdrag av styrelsen anlätades januari 2005 extern expert, Leon Eriksson, för att göra en oberoende bedömning av fastighetens investerings- och underhållsbehov. Denna rapport har justerats för att fullt beakta Leon Erikssons expert-utlåtanden*. Detaljredovisning finns på sidan 2. Analysen tar inte hänsyn till mindre utgifter för löpande underhåll.



Figur 1 Årlig Investeringsbehov 2005-2012 (Max och Min Värdet)

Total finansieringsbehov 2005-2012 (kr)								
3021000 (min)	3575000 (max)	3298000 (snitt)						
Snittbehov kr/år	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Enligt plan	251000	616000	208500	148500	1578500	178500	213500	103500

Totalbehov kr/kvm								
1627 (min)	1925 (max)	1776 (snitt)						
Snittbehov kr/kvm/år	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	135	332	112	80	850	96	115	56

Snittinvestering kr/år (Snitt 2005-2012)
412250

Snittinvestering kr/kvm/år (Snitt 2005-2012)
222

Nuvarande investering per kr/år
100000 (inkl underhåll av maskinparken)

Nuvarande investering kr/kvm/år
54

Avgiftshöjning med 50 kr/kvm/år =	92850 kr
Höjningsbehov med jämn fördelning av investeringar 2005-2012 =	222 kr/kvm (exkl ränta)
Räntekostnad för upplåning 3,3 Mkr med 5% ränta på 10 år =	165000 kr/år exkl amort.
Räntekostnad för upplåning 3,3 Mkr med 5% ränta på 10 år =	89 kr/kvm/år exkl amort.

* Leon Erikssons rapport har tidigare skickats till alla medlemmar per e-post. Den finns även tillgänglig på föreningens webbsida.

Uppdaterad: 2005-05-02 Version B Ola Bengtsson, Kevin Wheatland		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		Alla värden är i nuvärden och behöver indexeras Prioritet 1= Nästa budgetår, 2= 2-5 år, 3 = >5 år
Prioritet 1,2,3		?min	?max	?min	?max	?min	?max	?min	?max	?min	?max	?min	?max	?min	?max	?min	?max	
HUSETS YTTRE																		
	Takmålning	3												140	150			Ommålning ca 2011-12(Pris 150kr/kvm 2000, 700 kvm)
	Fasad Nybrogatan)	2								500	600							LE bedömer 2011-12 Belopp avser fasas OCH fönster
	Fönster Nybrogatan)	2																LE bedömer 2009 " "
	Fasad gården Reparation)	2								800	1000							LE bedömer 2011-12 Belopp avser fasas OCH fönster
	Fönster Gården)	2																LE bedömer 2009 " "
	Fönster Nybrogatan U-håll	1	40	50														Genomgång av fönsterfunktion och åtgärd
	Asfalt och utjämning gården	2			100	120												LE bedömer behovet itan tidsbestämning
	Isolering Gårdhuset högst upp	1	25	30														
	Elinstallationer	1	10	10														
	Gårdsanläggningar				5	5												
TVÄTTSTUGAN																		
	Målning	1	10	15														
	Maskiner	3										60	70					
	Golv	1	40	50														
TRAPPHUSEN																		
	Målning Gathuset	2	15	15	15	15	15	15	15									
	Snickeri	2					60	80										
	Golv u-håll	2			10	15												
	Gårdshuset U-målning	3														30	40	LE bedömer u-målning till ca 2016
	Gårdshuset tilläggsisolering	2			40	40												LE bedömer behovet utan tidsbestämning
	Målning hisschakt	3							60	70								LE bedömer behovet utan tidsbestämning
ENTRÉN																		
	Golv																	
	Matta	2			20	20												
	Målning																	
	Snickeri																	
	Säkerhet / Lås																	LE bedömer underhåll till ca 2020
DRIFTSSYTEM																		
	Värmesystem (Termostat)	2					50	60										
	Värmesystem (Undercentral)		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	Ventilation Huset OWK Tätning	2			50	60												
	Ventilation Butiker	2			200	250												Nya aggregat per butik. Undersökes under 2005
	Vatten																	
	EI																	
	Kabel-TV / Internet	1	15	15														
	Hissen (renovering)		7	10	7	10	7	10	7	10	7	10	7	10	7	10	7	10
Diverse																		
	Mindre investeringar	1	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	Konsulter (ex upphandling/kontroll)	1	10	15	60	70					50	70	40	50				

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF JÄRNLODET 7 DEN 25 MAJ 2005.

Motion #1 STADGEÄNDRING - ÄNDRING AV §5 UPPLÅTELSEAVGIFTER

Motionär: Kevin Wheatland

Motion: Att sista stycket i §5 *"Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen"* ersätts med
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning."

Motivering: Föreningen har vissa tekniska (namnskylltar till porttelefon samt adresstavalan) och administrativa kostnader (UC, inskrivning i och utdrag ur medlemsregister, kontrolluppgifter, mm), i samband med överlåtelser och idag saknar möjlighet att få ersättning för sina utgifter. Vad beträffar föreslagen nivå på överlåtelseavgiften (5%), motsvarar det cirka 2000 kronor med dagens basbelopp. Beloppet motsvarar dagens utgiftsnivå och ändå exkluderar merarbetet som styrelse/ledamöter måste lägga ned på nödvändiga aktiviteter. OBS! Föreningen måste inte ta ut hela 5%, men har därmed rätt att ta ut max 5%.

Styrelsens utlåtande: Styrelsen rekommenderar enhälligt att stämman anta motionen

Motion #2 STADGEÄNDRING - ÖVERLÅTELSE

Motionär: Kevin Wheatland

Motion: Nytt inledande stycke: *"Bostadsrätt som är upplåten till fysisk person för boendeändamål får endast överlåtas till annan fysisk person."*

Motivering: Trots att nuvarande lagstiftning ger föreningen rätt att inte bevilja medlemskap till juridisk person, vore det bra att i stadgarna tydliggöra föreningens vilja i denna fråga. Formulering är upprättad med hjälp av Peder Halling och anses därmed som juridiskt hållbar.

Styrelsens utlåtande: Styrelsen rekommenderar enhälligt att stämman anta motionen.

Motion #3 ANGÅENDE KREDIT I FÖRENINGSSPARBANKEN

Motionär: Peder Halling och Eddie Weitzberg

Motion: Att styrelsen inför stämman redovisar hur låneupphandlingen gick till inför låne-omläggningen i juni 2004, vilken offertupphandling som gjordes från olika kreditgivare samt att redovisning lämnas över motiven och bedömningarna som låg till grund för beslutet att välja Föreningssparbanken med fast ränta i 10 år.

Motivering: Föreningens största lån, det i Föreningssparbanken om ca 1,1 miljoner kr, hade villkorsändringsdag den 1 juni 2004. Lånet hade varit bundet i 10 år och löpte under senaste villkorsändringsperioden före den 1 juni 2004 med en ränta på 9 %.

För att förhandla om nya kreditvillkor skulle lånet sägas upp för omförhandling senast till villkorsändringsdagen den 1 juni 2004. Om krediten inte sades upp då skulle lånet enligt kreditvillkoren komma att löpa med de villkor, innefattande räntevillkor, som Föreningssparbanken då allmänt tillämpade för krediter av detta slag. När ny villkorsperiod inträtt skulle föreningen få en ny villkorsbilaga samt de för krediten då gällande allmänna kreditvillkoren.

Någon uppsägning av krediten per ovan nämnda villkorsändringsdag ägde enligt uppgift inte rum. Därigenom kom krediten att få de för krediter då gällande allmänna kreditvillkoren. Dessa synes vara oförmånliga för föreningen. Räntan är fast under hela lånets löptid på 10 år (mars 2014) Räntan fastställdes till 5,5%; lånet är numera amorteringsfritt, vilket innebär att räntan genom uteblivna amorteringar inte minskar under löptiden.

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF JÄRNLODET 7 DEN 25 MAJ 2005.

Räntan är nu låg i Sverige och var det också vid villkorsändringsperioden i juni 2004. Sett i ett 10-års perspektiv kan naturligtvis mycket hända med räntan men faktum kvarstår att den bundna 10-årsräntan nu är nere i 4,60% (SBAB) och den femåriga 3,85 %; den rörliga 2,95%. Det är mycket enkelt att binda en rörlig ränta (direkt per telefon eller e-post). Det finns risk för att onödigt stora räntekostnader i ett längre perspektiv kan komma att drabba föreningen!

Styrelsens utlåtande: Motionärerna känner redan till omständigheterna kring låneomläggningen nämnd ovan, och den kunskapen speglas inte i motionens frågeställningar. Styrelsen hade under våren 2004 diskuterat men inte fattat något beslut avseende ändrad lånestrategi eller låneupphandling. Motionären Peder Halling var själv som styrelseledamot med om att utforma föreningens långsiktiga lånestrategi, som innebär en spridning av bindningstider för att få en sund riskspridning. Historiskt sett, har föreningen aldrig gjort någon "upphandling" i samband med en villkorsändringsdag, och styrelsen fattade inte heller ett sådant beslut detta år. Styrelsens ansvariga för lånefrågor, Magnus, agerade i god tro i hanteringen av denna omläggning. Tanken från Magnus sida var att låta lånet övergå till rörliga villkor och binda senare efter nytt beslut av styrelsen, och då hade även andra långgivare kommit med i bilden. Han utgick dock ifrån att lånet skulle förlängas med rörlig ränta tills dess något annat överenskommit med banken.

Någon uppsägning av krediten skedde inte, eftersom inget beslut om detta fanns. Det var för Magnus ofattbart att en bank ensidigt skulle kunna binda en kund på 10 år. I detta fall medger styrelsen att hanteringen inte varit optimal och har noterat detta i sitt protokollförda möte den 14 februari.

När detta stod klart att vi stod inför ett fullbordat faktum om ensidig omläggning, agerade styrelsen först genom Magnus och sedan genom Kevin och fick banken att förbättra sina villkor, dels genom en sänkning av räntan med 0,45%, dels genom att bevilja amorteringsfrihet, i linje med vår strategi.

Att räntan är oförmånlig kan vi inte hålla med om. Marknadens krafter sätter räntan vid varje tillfälle, och föreningen har tidigare inte haft någon erfarenhet att Föreningssparbanken har haft oförmånliga villkor. Räntan är visserligen lägre nu, men framtidsförväntningarna speglar alltid aktuell räntenivå. Vid tiden för omläggning förväntades räntan att stiga.

Räntan går upp och ner över tiden och ingen expert vet vad som kommer att hända med räntan i framtiden. Att ha rörlig ränta på alla lån kan vara katastrofalt i vissa tider, men minnet är kort för många. Endast en mix av bindetider kan garantera föreningen rimliga räntekostnader i det långa perspektivet!

Föreningen har i dag en relativt sund spridning av sina lån. C:a 30% med lång räntebindning, c:a 25% med medellång räntebindning och 45% rörlig ränta. Ett långsiktigt mål bör enligt styrelsens mening vara att ha c:a 1/3 i varje kategori.

Styrelsen beklagar att denna situation har uppstått. Den drar lärdom av alla händelser och kommer att vidta åtgärder för att det inte kan hända igen. Samtidigt bedömer vi skillnaden mellan den faktiska och den hypotetiskt möjliga räntekostnaden som gällde vid tiden för omläggning som relativt liten. De närmaste 17 månaderna kommer tre andra lån att villkorsändras. Att ta ytterligare lån på mellan en och två miljoner kronor är också på vår horisont. Bevakningen i dessa frågor kommer att vara extra noga.

Motion #4 NYA HYRESVILLKOR FÖR VILLEROY & BOCH OCH FOUR SHOPS AB

Motionär: Peder Halling och Eddie Weitzberg

Motion: Att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att i den kommande förhandlingen om villkorsändringar med lokalhyresgästerna Villeroy & Boch och Fourshops AB i kontrakten från och med den 1 oktober 2005 ta in såsom nytt villkor att den utgående hyran ska inkludera å lokalerna belöpande fastighetsskatt genom särskilt villkor därom i kontraktet.

Motivering: Kontrakten för föreningens två hyreslokaler löper ut den 30 september 2005. För att ändra villkoren i kontrakten från och med den 1 oktober 2005, krävs en formellt riktig uppsägning i enlighet med hyreslagens regler. Syftet med uppsägningen av kontrakten för villkorsändring är att anpassa kontraktsvillkoren till aktuella förhållanden, t ex i fråga om hyresnivå eller föreningens möjlighet att ta ut den fastighetsskatt som belöper på lokalerna. Uppsägningen skall göras senast

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF JÄRNLODET 7 DEN 25 MAJ 2005.

nio månader före kontraktets upphörande, dvs senast en 31 december 2004. Någon formellt korrekt uppsägning har enligt uppgift dock inte ägt rum. Följden av detta är att de gamla hyresvillkoren, utan möjlighet att ta ut höjningar av fastighetsskatten, fortsätter att gälla oförändrade i ytterligare tre år. En frivillig överenskommelse mellan föreningen och lokalhyresgästerna är dock möjlig att ingå även när uppsägningen av formella skäl är ogiltig. Eftersom det för lokalhyresgästerna handlar om hyreshöjning är det emellertid inte sannolikt att hyresgästerna frivilligt går med på villkorsändringarna!

Fastighetsskatten har genom taxeringsvärdeshöjningarna under senare år kommit att bli en alltmer kännbar utgift för föreningen. Förändringar i fastighetsskatten bör avspeglas i den hyra som tas ut. Inom lokalhyresbranschen är det numera närmast självklart att fastighetsskatten debiteras hyresgäster proportionerligt. Föreningen bör inte "subventionera" sina lokalhyresgäster.

Styrelsens utlåtande: Motionärers uppgift om att uppsägningen inte varit formellt korrekt stämmer. Det beror helt enkelt på styrelsens okunnighet om juridiken i sådana här frågor. Givetvis om den hade känt till att det krävdes mera hade experthjälp rådfrågats. Magnus Du Rietz har styrelsens mandat att förhandla med respektive hyresgäst. I sina förberedelser har föreningen, som den brukar göra, konsulterat Björkstrands och köpt statistik om aktuella hyresnivåer i vårt område. Dessa används i fastställandet av våra hyreskrav. Styrelsen tar gärna del av motionärernas egna dokumenterade uppgifter om marknadshyror.

Under våren har styrelsen vid ett flertal sammanträden diskuterat frågan om ändrade villkor som inkluderar särskild klausul om fastighetsskatt. Det kan också nämnas att styrelsen ursprungligen varit inne på samma linje som motionärerna. Den ändrade dock sin uppfattning efter det att Magnus presenterade beräkningar som påvisar att fastighetsskattedelen är knappt 8% av den totala hyresintäkten på drygt 1,1 miljoner kronor. Ur detta perspektiv lär inte denna relativa skatteandel stiga så mycket, även med en kraftigt förhöjd fastighetsskatt. Av denna anledning har styrelsen gjort den affärsmässiga bedömningen att förhandlingarna inte ska störas med krav på nya villkor annat än själva hyresnivån. Styrelsens beslutade därför om en strategi som syftar till att maximera hyresnivån med inbegripen fastighetsskatt utan särbehandling. Med tanke på att luktproblemen i butikslokalerna fortfarande är olösta och utgör en sanitär olägenhet, trots att vi arbetar kontinuerligt med frågan, är vår förhandlingsposition inte så stark som det annars skulle kunna vara.

Därför rekommenderar styrelsen enhälligt att stämman avslå motionen.

MOTIONER TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF JÄRNLODET 7 DEN 25 MAJ 2005.

BILAGA TILL MOTION #4 UTREDNING OM FASTIGHETSSKATTEN FÖR LOKALERNA

UTREDNING OM FASTIGHETSSKATTEN

1. Grundhyran

Hyresnivåer enligt gällande hyresavtal:

- Villeroy & Boch: 2 563 kr per kvadratmeter
- Fourshops AB: 3 116 kr per kvadratmeter

Det finns ett visst utrymme för att höja den utgående grundhyran för affärslokalerna enligt lokalhyresexpertis jag talat med.

2. Fastighetsskatten

Taxeringsvärdet

Fastighetens taxeringsvärde är 40 600 000 kr (2004). Av detta belöper 15 800 000 kr på lokalerna, förutom de två ovan nämnda lokalerna även bostadsrättshavaren Engstrand och Speek AB.

Lokalytorna är fördelningsgrunden

De tre lokalernas sammanlagda yta är 696 kvadratmeter fördelade på

- Villeroy & Boch: 290 kvm; byggrätt ovan mark är 149 kvm
- Fourshops AB: 130 kvm; byggrätt ovan mark är 130 kvm
- Engstrand & Speek: 276 kvm; byggrätt ovan mark är 276 kvm

Av den sammanlagda ytan 696 kvm utgör totalt 555 kvm grund för taxeringsvärdet, s k byggrätt ovan mark.

Lokalernas andel av taxeringsvärdet

Lokalernas andel i procent av det totala taxeringsvärdet för lokalerna (15 800 000) är följande:

- Villeroy & Boch (149/555) 27 %
- Fourshops AB (130/555) 23 %
- Engstrand & Speek (276/555) 50 %

3. Fastighetsskatten

Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokalerna (15 800 000) eller 158 000 kr

Butikslokalernas andel av fastighetsskatten är 79 000 kr per år

- Villeroy & Boch (27 % *158 000) 42 660 kr
- Fourshops AB (23%*158 000) 36 340 kr
- Engstrand & Speek (50%*158 000) 79 000 kr

Vanliga Fel När Stadgar Ändras

Utdrag ur SBC Direkt Nr 11 December 2004

Att ändra en bostadsrättsförenings stadgar är en ofta tidsödande procedur som omges av flera viktiga formkrav.

Många beslut i en bostadsrättsförening fungerar även om de gjorts på felaktigt sätt, eftersom de inte granskas eller kontrolleras. Stadgeändringsbeslut blir däremot granskade av Bolagsverket. Därför är det viktigt att det är rätt från början. Det är inte så roligt för en styrelse att efter beslut på två stämmor få bakläxa hos Bolagsverket och kanske tvingas göra om proceduren. Stadgeförslaget måste vara utformat så att det inte strider mot lag. Kallelsen måste vara korrekt och protokollet måste göras rätt. Blir det fel registreras inte de nya stadgarna och då blir de inte heller gällande. Har är några av de vanligaste felen som SBCs medlemsrådgivare stöter på.

Kallelsen

I kallelsen till stämman som ska fatta beslut om stadgeändring ska enligt föreningslagen tydligt anges de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Ett stadgeändringsförslags huvudsakliga innehåll ska nämligen anges i kallelsen till föreningsstämman. Det räcker inte med att som ärende i kallelsen ange "förslag till stadgeändring" eller liknande formulering och först på stämman redovisa förslaget närmare innehåll. Då berövas medlemmarna möjligheten att i lugn och ro sätta sig in i förslaget och begrunda dess konsekvenser. Därför bör förslaget till stadgeändring i sin helhet, om det är praktiskt möjligt, tas in i kallelsen som en bilaga. Om i stället det huvudsakliga innehållet anges i kallelsen måste alla huvudsakliga delar i ändringsförslaget finnas med. Om en viss paragraf eller visst stycke ska tas bort är det tillräckligt att detta anges i kallelsen. Det fullständiga stadgeförslaget ska hållas tillgängligt hos föreningen (styrelsen) efter det att kallelsen utfärdats. Medlemmar som begär att få förslaget sänt till sig med post har rätt till det. Innehållet i stadgarna bör stämmas av med någon kunnig person, till exempel SBCs jurister, innan kallelsen går ut.

Även om det kan förefalla praktiskt så är det inte tillåtet att kalla till två stämmor samtidigt - varje stämma måste ha sin kallelse och tidsgränserna för kallelser ska iakttas. Syftet med lagens krav på två separata stämmor är att ge möjlighet till tid för eftertanke och en chans för alla att påverka. Därför får man inte vare sig ha eller kalla till "två stämmor i följd", direkt i anslutning till varandra.

Två stämmor i följd

För att få göra en ändring i stadgarna krävs i de flesta fall två på varandra följande stämmor. Om alla röstberättigade i föreningen är ense om ändringen räcker det, om stadgarna inte säger annorlunda, med ett stämmobeslut.

Men i föreningar med ett relativt stort antal medlemmar kan det bli svårt att samla ihop samtliga medlemmars enhälliga beslut - därför inriktar sig de flesta på att genomföra två stämmor. På den första stämman fattas besluten med enkel majoritet och på den andra krävs minst två tredjedelar av de röstande, det vill säga kvalificerad majoritet, för att fatta beslut. Den andra stämmans beslut ska genom nytt beslut bekräfta vad den första stämman beslutade. Någon ändring i beslutet, det vill säga i stadgeförslaget, får därför inte förekomma på den andra stämman.

Ett fel som ibland förekommer är att en ny diskussion om stadgeförslaget påbörjas vid andra stämman och leder fram till ändringar i förslaget, som därefter beslutas. Det är inte tillåtet, och lagkravet på att beslut ska fattas på två på varandra följande stämmor har därmed inte blivit uppfyllt.

Alla stadgeändringar ska registreras hos Bolagsverket. Om beslut fattats vid två stämmor ska bestyrkt kopia av protokoll från båda stämmorna skickas med. Två bestyrkta kopior av de nya stadgarna ska också skickas med. Samtidigt som ändringsanmälan skickas in - blanketten kan laddas hem från Bolagsverkets hemsida, www.bolagsverket.se - ska avgiften, idag 800 kronor, betalas. Av protokollet ska tydligt framgå hur omröstningen utföll. Eftersom det krävs kvalificerad majoritet på andra stämman måste det anges hur röstningen utföll eller att stämman var enig. Protokollet måste undertecknas av protokollförelaren och justeras av stämmans ordförande tillsammans med två justerare.

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ___/___/20___ föra min talan och
utöva min rösträtt.

_____ den ___/___/20___

namnteckning

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7 lägenhet nr _____