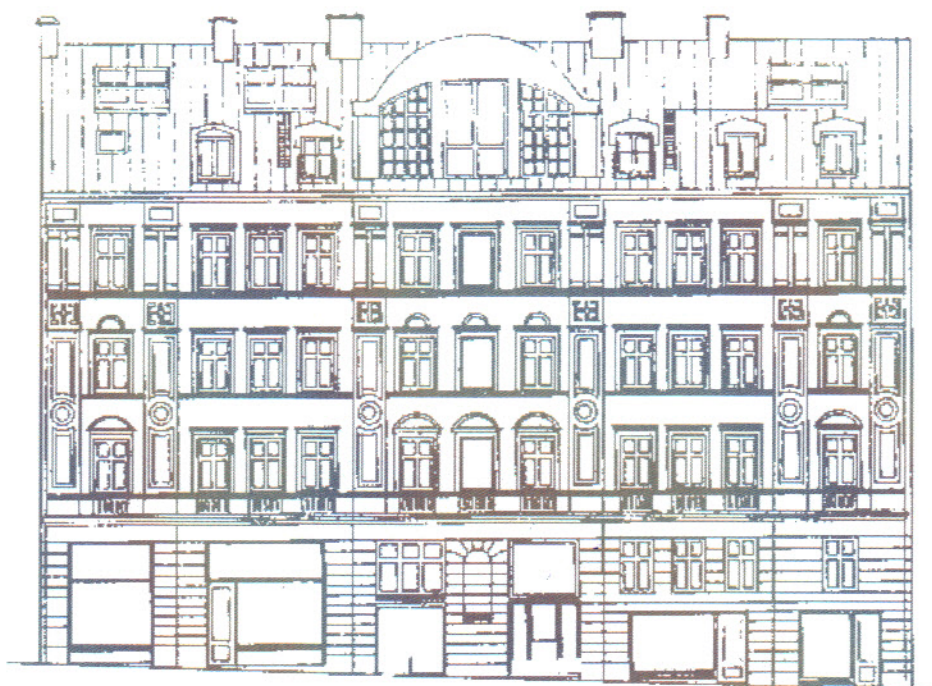


# *Bostadsrättsföreningen Järnlodet 7*

Nybrogatan 24



ÅRSREDOVISNING 2009

# Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari – 31 December 2009.

## 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 1984-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i samband med köpet av fastigheten i december 1986, registrerad 1986-12-05 och nuvarande stadgar antogs 2006 och är registrerade hos Bolagsverket 2007-08-28.

### 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 1863 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 277 kvadratmeter, varav 1 847 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 420 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 48 200 000 kr, fördelade enligt följande:

Byggnad	19 800 000 kr	Bostäder	37 200 000 kr
Mark	28 400 000 kr	Lokaler	11 000 000 kr

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 butikslokaler med hyresrätt. Lägenhetsnummer 5 och 12 är fysiskt ihopslagna 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>
5	2	4	3	4

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 (t o m 2010-09-30)
Fourshops	Kläder	130 kvm	5-år (t o m 2010-09-30)

Föreningen är momsregistrerad för lokalerna.

*Handwritten signature and initials*

### Förvaltning

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

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

I övrigt har föreningen avtal med leverantörer för följande områden:

- Städning
- Hissbesiktning
- Sotning
- Snöskottning
- Ohyra
- Grov- och miljösofämtning

Föreningen har Kabel-TV och internetuppkoppling via Comhem.

### Lägenhetsregister

Riksdagen har fattat beslut om att Lantmäteriet ska upprätta ett lägenhetsregister. Varje lägenhet har därvid tilldelats ett lägenhetsnummer som skiljer sig från befintligt nummer. Information om de nya lägenhetsnumren har satts upp på föreningens anslagstavla. Vid köp och försäljning samt pantsättning kan emellertid de gamla numren användas.

### Medlemmar

Föreningen har 18 medlemslägenheter. Under året har lägenhet nr 7 Jenny Berg överlåtits till Erik och Lise-Lotte Svensson samt lgh nr 19 Ferenc Kurucz till Margaret och Peder Cugler-Halling. Alla andrahandsuthyrningar skall godkännas av styrelsen innan hyresgäst tillträder lägenheten.

### Stämmor

Den ordinarie stämma som var planerad att hållas den 28 maj 2009 blev uppskjuten p g a att mellanhavandena med lgh nr 9, familjen Hanzons byggnation ej var uppklarade. Byggnationen har varit omfattande och slutbesiktning var per 2009-12-31 ännu ej utförd. Uppskjuten ordinarie stämma hölls den 2 december 2009. Vid stämman valdes följande personer att ingå i styrelsen.

Björn Fredriksson	Ledamot, ordförande
Marie Segerström	Ledamot (sekreterare)
Birgit Sköldenberg	Ledamot (trädgård och ordningsfrågor)
Margaret Cugler-Halling	Ledamot (renhållning)
Britt-Marie Boije af Gennäs	Ledamot (ekonomi)
Maritza Horn	Suppleant (säkerhet och juridiska frågor)

Det beslöts att inga arvoden skulle utgå för tiden fram till nästa ordinarie stämma.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Bengt Andréasson, ordinarie samt Mats Larsson, revisorssuppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Eddie Weitzberg, Hjalmar Forsberg och Stefan Bengtsson.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- ♦ Lagstadgad energibesiktning utfördes under 2009.
- ♦ Den av stämman 2008 beslutade upprustningen av tvättstugan har genomförts under året till en kostnad av ca 500 tkr.

- ♦ Renovering av källarutrymmena inklusive soprummen och cykelrummet har utförts till en kostnad av ca 200 tkr.
- ♦ Under 2009 har nya balkonger hos familjerna Hanzon (3 st), du Rietz samt Boije-Hälleberg utförts. Dessa har i huvudsak bekostats genom kapitaltillskott av berörda medlemmar.
- ♦ Ny takvärmeanläggning installerades i december 2009.
- ♦ Gårdsbeläggningen har ej färdigställts under året. Färdigställande beräknas ske under våren 2010.

#### Framtidsblickar

- ♦ Arbetet med den tekniska planen fortlöper. Ett nytt portkodssystem kommer att installeras under maj/juni 2010.
- ♦ Enligt beslut på föregående stämma undersöks installation av säkerhetsdörrar med samma utseende som dagens dörrar. Möjlighet att installera hiss i hus B undersöks, vilken finansieras av medlemmarna i hus B samt upprustning av hissen i hus A. I samband med detta kommer även trapphusen att renoveras. Förhoppningen är att detta arbete ska påbörjas under senhösten 2010.
- ♦ En ny hemsida kommer att läggas upp under 2010.

#### Föreningens ekonomi

Föreningens driftsekonomi har i stort följt budget med undantag för den stränga vintern som förorsakat kostnader för snöskottning på taken.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust årets ingång	- 3 630 384
Disposition av 2008 års resultat enligt stämmobeslut	40 853
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	- 9 274
<b>Årets resultat</b>	<b>38 386</b>
	<b>- 3 560 419</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning.

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

#### Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Årsavgift bostäder	622 956	655 744	558 950	558 950	558 950
Hysesintäkter butiker	1 226 917	1 234 436	1 205 745	1 182 865	1 148 672
Avgift/kvm bostäder	337	350	350	350	350
Värmekostnad/totalyta	104	93	96	103	107
Vattenkostnad/totalyta	10	18	18	18	18
Städning	76 269	69 686	47 634	57 460	50 118
Sophämtning	39 221	32 558	26 619	23 496	22 216
Grovsopor	20 216	17 690	24 439	20 168	24 233
Fastighetsskatt	131 624	130 400	267 000	282 000	279 000
Statlig inkomstskatt	4 065	1 246	14 008	468 152	393 516

*Handwritten signature/initials*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		2009	2008
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 849 873	1 890 180
Övriga rörelseintäkter		56 149	40 738
		<u>1 906 022</u>	<u>1 930 918</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-173 270	-152 098
Reparationer		-901 271	-79 608
Periodiskt underhåll		-259 170	0
Taxebundna kostnader		-364 520	-387 347
Övriga driftskostnader		-37 474	-55 026
Fastighetsskatt		-131 624	-130 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-123 878	-309 364
Personalkostnader		-17 249	-74 479
Avskrivningar		-273 834	-252 497
		<u>-2 282 291</u>	<u>-1 440 818</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-376 269</b>	<b>490 100</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		15 829	13 919
Räntekostnader		-424 926	-461 920
		<u>-409 097</u>	<u>-448 001</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-785 366</b>	<b>42 099</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond	Not 8	827 817	0
		<u>827 817</u>	<u>0</u>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-4 065	-1 246
		<u>-4 065</u>	<u>-1 246</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 386</b>	<b>40 853</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 20 663 831	20 365 404
Maskiner och inventarier	Not 4 115 083	0
	<b>20 778 915</b>	<b>20 365 404</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 000	2 000
Övriga långfristiga fordringar	236 445	0
	<b>238 445</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 017 360</b>	<b>20 367 404</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	56 217
Övriga fordringar	342 328	587 007
Förutbetalda kostnader	Not 5 26 355	9 425
	<b>368 683</b>	<b>652 649</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	529 952	1 018 968
SBC klientmedel i SHB	340 036	509 089
	<b>869 988</b>	<b>1 528 057</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 238 671</b>	<b>2 180 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 256 031</b>	<b>22 548 110</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		9 271 522	9 239 648
Upplåtelseavgifter		3 331 184	3 188 058
Kapitaltillskott		1 281 269	799 132
Fond för yttre underhåll	Not 7	380 917	371 643
		<u>14 264 892</u>	<u>13 598 481</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 598 805	-3 630 384
Årets resultat		38 386	40 853
		<u>-3 560 419</u>	<u>-3 589 531</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 704 474</b>	<b>10 008 950</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	Not 8		
Periodiseringsfond		1 622 400	2 450 217
		<u>1 622 400</u>	<u>2 450 217</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 160 792	9 168 831
		<u>9 160 792</u>	<u>9 168 831</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	8 039	7 406
Leverantörsskulder		88 879	47 586
Skatteskulder		15 613	0
Övriga kortfristiga skulder		138 950	401 995
Upplupna kostnader	Not 10	291 756	184 473
Förutbetalda avgifter och hyror		225 129	278 652
		<u>768 366</u>	<u>920 112</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>22 256 031</b>	<b>22 548 110</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	9 710 000	9 710 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,00%	1,00%
Tvättstuga	2,00%	
Soprum/sophus	5,00%	
Fasad	2,68%	2,68%
Markanläggning	5,00%	5,00%
Maskiner	3,33%	
Inventarier	-	-

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.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	622 956	655 744
Hysesintäkter	1 226 917	1 234 436
	<b>1 849 873</b>	<b>1 890 180</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	15 150	0
Fastighetsskötsel enl beställn	11 713	8 301
Snöröjning/sandning	22 999	3 661
Städning entreprenad	51 984	54 043
Städning enligt beställning	24 284	15 643
Hissbesiktning	919	886
Myndighetstillsyn	8 874	0
Bevakning	2 322	0
Gård	24 642	58 541
Serviceavtal	8 388	2 202
Hiss	0	8 219
Förbrukningsmateriel	1 995	600
	<b>173 270</b>	<b>152 098</b>

*Handwritten signature and initials*  
US



**Reparationer**

Fastighet förbättringar	58 307	5 880
Lokaler	1 794	0
Tvättstuga	331	4 651
Sophantering/återvinning	3 587	871
Vind	8 283	2 766
Källare	3 733	0
Entré/trapphus	7 660	6 466
Portar	0	9 525
Lås	0	28 655
Installationer	0	871
VVS	12 649	4 208
Värmeanläggning/undercentral	12 660	1 852
Ventilation	-519	5 772
Elinstallationer	35 931	3 668
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 984
Hiss	7 000	1 552
Tak	151 588	0
Balkonger/altaner	573 845	0
Vattenskada	24 064	0
Övrigt	360	889
	<b>901 271</b>	<b>79 608</b>

**Periodiskt underhåll**

Värmeanläggning	156 325	0
Tak	102 845	0
	<b>259 170</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	44 200	85 139
Värme	237 063	212 096
Vatten	23 820	39 865
Sophämtning/renhållning	39 221	32 558
Grovsopor	20 216	17 690
	<b>364 520</b>	<b>387 347</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	35 223	33 054
Självrisk	0	19 721
Kabel-TV	2 251	2 251
	<b>37 474</b>	<b>55 026</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

	<b>131 624</b>	<b>130 400</b>
--	----------------	----------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	1 473	0
Datakommunikation	0	1 617
Föreningskostnader	11 804	5 173
Stämma	0	7 324
Förvaltningsarvode	57 149	54 593
Förvaltningsarvoden övriga	716	0
Administration	2 498	6 193
Korttidsinventarier	549	8 114
Konsultarvode	41 603	218 567
Föreningsavgifter	4 337	4 032
Medlemsavgift SBC ek för	3 750	3 750
	<b>123 878</b>	<b>309 364</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	14 996	50 000
Sociala kostnader	2 253	24 479
	<b>17 249</b>	<b>74 479</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	92 744	92 744
Förbättringar	169 492	152 120
Markanläggning	7 633	7 633
Maskiner	3 964	0
	<b>273 834</b>	<b>252 497</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>2 282 291</b>	<b>1 440 818</b>
------------------	------------------

**Not 3**

2009-12-31

2008-12-31

**BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	23 003 801	22 874 901
Fasad	0	128 900
Tvättstuga	387 776	0
Soprum och källare	180 521	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 572 098</b>	<b>23 003 801</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 638 397	-2 385 900
Årets avskrivningar enligt plan	-269 870	-252 497
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 908 266</b>	<b>-2 638 397</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>20 663 831</b>	<b>20 365 404</b>
	8 237 151	8 237 151

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark	28 400 000	28 400 000
	<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	37 200 000	37 200 000
Lokaler	11 000 000	11 000 000
	<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	103 652	103 652
Nyanskaffningar	119 047	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>222 699</b>	<b>103 652</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-103 652	-103 652
Årets avskrivningar enligt plan	-3 964	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-107 616</b>	<b>-103 652</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>115 083</b>	<b>0</b>

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	5 534	5 160
Anticimex	610	565
Vatten	4 878	3 700
Förvaltningsarvode	15 333	0
	<b>26 355</b>	<b>9 425</b>

**Not 6**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 271 522	31 874	0	9 239 648
Upplåtelseavgifter	3 331 184	143 126	0	3 188 058
Kapitaltillskott	1 281 269	482 137	0	799 132
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	380 917	9 274	0	371 643
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 264 892</b>	<b>666 411</b>	<b>0</b>	<b>13 598 481</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 598 805	-9 274	40 853	-3 630 384
Årets resultat	38 386	38 386	-40 853	40 853
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 560 418</b>	<b>29 112</b>	<b>0</b>	<b>-3 589 531</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 704 474</b>	<b>695 523</b>	<b>0</b>	<b>10 008 950</b>

Not 7	2009	2008
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>371 643</b>	<b>362 369</b>
Reservering enligt stadgar	9 274	9 274
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>380 917</b>	<b>371 643</b>

**Not 8****OBESKATTADE RESERVER**

	2009-12-31	2008-12-31
Periodiseringsfond tax 02	0	-329 481
Periodiseringsfond tax 03	0	-298 336
Periodiseringsfond tax 04	-225 088	-425 088
Periodiseringsfond tax 05	-460 628	-460 628
Periodiseringsfond tax 06	-468 472	-468 472
Periodiseringsfond tax 07	-468 212	-468 212
	<u>-1 622 400</u>	<u>-2 450 217</u>

**Not 9****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,500 %	1 159 165	1 159 165	2014-03-07
Swedbank Hypotek AB	4,469 %	841 121	848 527	2016-10-11
Swedbank Hypotek AB	4,330 %	2 450 000	2 450 000	2011-11-25
Swedbank Hypotek AB	4,480 %	2 450 000	2 450 000	2016-11-25
Swedbank Hypotek AB	5,040 %	1 200 000	1 200 000	2017-05-10
Swedbank Hypotek AB	1,508 %	300 000	300 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	5,090 %	768 545	768 545	2012-09-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>9 168 831</u>	<u>9 176 237</u>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	-8 039	-7 406
	<u>9 160 792</u>	<u>9 168 831</u>

**Not 10****UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Städning entrepr	9 259	7 215
El	6 469	5 500
Värme	33 716	28 000
Sophämtning	1 961	1 817
Ränta	84 026	83 676
Värmeanläggning	156 325	0
Konsultarvode	0	12 265
Sociala kostnader	0	11 000
Arvoden	0	35 000
	<u>291 756</u>	<u>184 473</u>

STOCKHOLM den 31 15 2010

Björn Fredriksson  
Ordförande

Margaret Cugler-Halling

Birgit Sköldenberg

Britt-Marie Boije

Marie Segerström

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/6 2010

Bengt Andréasson