

**Bostadsrättsföreningen
Järnlodet 23
Org. nr 769622-1204**

**ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2016**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 23 avger härmed årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2016-01-01 - 2016-12-31

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 23 som är belägen på Nybrogatan 16 i Stockholm. Den byggdes 1998 och är i gott skick. Byggnadsarean uppgår till 2 956 kvm fördelat på bostäder 1 818 kvm och kommersiella lokaler om 1 138 kvm, till detta kommer 20 garageplatser för uthyrning. Samtliga 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. De kommersiella lokalerna upplåtes med hyresrätt och samtliga lokaler är fullt uthyrda. Inslaget av bostäder innehavda av andra än däri boende samt kommersiella lokaler klassificerar föreningen som en oäkta bostadsrättsförening

Under verksamhetsåret har innergården genomgått en stor omdaning. Nya plattor har lagts och rabatter och grönytor har förnyats. Förbindelsegången med grannfastigheten har försetts med ljuddämpande golvmaterial och väggar och tak har renoverats. Föreningen har förlikat med säljaren av fastigheten och erhållit ett skadestånd om 850 000 kronor som redovisats bland föreningens extraordinära intäkter.

Resultat och kassaflöde

Resultatet av verksamheten uppgår till 2 175 tkr (-270) och förbättringen förklaras med lägre räntekostnader och utfallet av tvisten enligt ovan. Renoveringsarbeten av gård och förbindelsegång tillsammans med ombyggnationer har dock påverkat resultatet negativt. Kassaflödet är positivt och den goda resultatutvecklingen förväntas även under 2017.

Styrelsens sammansättning

På årsstämman den 22 april valdes följande personer:

Anders Eklund, ledamot
Staffan Kaiser, ledamot
Olle Knaust, ledamot
Christophe Lovén, ordförande
Anders Lönnqvist, ledamot

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten under året

Revisor har varit:

Bill Andréasson

Fler årsöversikt	2016	2015	2014	2013
Omsättning	7 201 001	7 114 622	6 984 962	6 980 726
Resultat	2 175 358	-270 291	-2 877 640	-1 219 444
Balansomslutning	206 969 691	203 377 180	205 092 530	207 602 426
Rörelsemarginal (%)	40	39	21	42

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans föfogande står följande ansamiad förlust
Årets resultat

-4 544 423
2 175 358

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas på följande sätt:
i ny räkning balanseras

-2 369 065

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr. där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 051 224	1 051 224
Hysesintäkter		6 149 777	6 063 398
Summa rörelsens intäkter		7 201 001	7 114 622
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostnader		-711 284	-704 115
Reparationer och underhåll		-1 592 296	-957 355
Fastighetsskötsel		-468 733	-455 936
Övriga externa kostnader	1	-806 014	-926 454
Avskrivningar	2	-1 287 268	-1 287 268
Summa rörelsens kostnader		-4 865 595	-4 331 128
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		2 335 406	2 783 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		44 143	22 055
Räntekostnader och liknande poster		-1 054 191	-3 075 840
Summa finansiella poster		-1 010 048	-3 053 785
Resultat efter finansiella poster		1 325 358	
Extraordinära intäkter			
Skadestånd		850 000	-
Summa extraordinära intäkter		850 000	-
ARETS RESULTAT		2 175 358	-270 291

BALANSRÄKNING	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet		201 769 159	201 490 619
Långfristiga fordringar		830 431	798 251
Summa materiella anläggningstillgångar		202 599 590	202 288 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		40 351	20 580
Övriga kortfristiga fordringar		530 471	160 201
Förutbetalda kostnader		50 798	98 483
Summa kortfristiga fordringar		621 620	279 264
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 748 481	809 046
Summa kassa och bank		3 748 481	809 046
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		206 969 691	203 377 180
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		93 492 696	93 492 696
Summa bundet eget kapital		93 492 696	93 492 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 544 423	-4 274 132
Årets resultat		2 175 358	-270 291
Summa fritt eget kapital		-2 369 065	-4 544 423
Summa eget kapital		91 123 631	88 948 273
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		113 231 925	113 231 925
Summa långfristiga skulder		113 231 925	113 231 925
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		437 759	176 746
Skatteskulder		-	256 282
Övriga skulder		166 001	6 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 010 375	757 562
Summa kortfristiga skulder		2 614 135	1 196 982
Summa skulder		115 846 060	114 428 907
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		206 969 691	203 377 180

Rapport över förändring i eget kapital

Kr	Totalt eget kapital			
	Medlems kapital	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2016-01-01	93 492 696	-4 274 132	-270 291	88 948 273
Årets resultat			2 175 358	2 175 358
Summa totalresultat			2 175 358	2 175 358
Årets disposition		-270 291	270 291	
Summa transaktioner med föreningens medlemmar		-270 291	270 291	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	93 492 696	-4 544 423	2 175 358	91 123 631

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2013:2), årsredovisning i mindre ekonomisk förening.
Tillgångar har upptagit till anskaffningsvärde där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Nyttjandeperioden för byggnaden är 100 år och det leder till en årlig avskrivning om en procentenhet.

Föreningen har inga anställda

NOTER

Not 1	<u>Uppllysning om styrelsearvode</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Styrelsearvode	57 977	57 977

Not 2	<u>Fastighet</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
	Byggnad		
	Ingående balans	119 966 577	119 966 577
	Periodens anskaffningar	1 565 808	-
	Ingående avskrivningar	-6 348 604	-5 061 336
	Periodens avskrivningar	-1 287 268	-1 287 268
		<u>113 896 513</u>	<u>113 617 973</u>
	Mark		
	Ingående balans	87 872 646	87 872 646
	Utgående balans	87 872 646	87 872 646
	Planenligt restvärde	201 769 159	201 490 619
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	59 000 000	59 000 000
	Mark	49 600 000	49 600 000
		<u>108 600 000</u>	<u>108 600 000</u>


Not 3	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Skulder som förfaller till betalning senare än fyra år efter balansdagen	56 615 963	56 615 963
	Skulder som förfaller till betalning inom tre år efter balansdagen	56 615 962	56 615 962
		<u>113 231 925</u>	<u>113 231 925</u>

Not 4	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
	Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den


Christophe Lovén
Ordförande


Olle Knaust


Anders Lönnqvist


Anders Eklund


Staffan Kaiser

Min revisionsberättelse har avgivits den


Bill Andréasson