

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Järnlodet 12 i Stockholm får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Medlemmar

Föreningen består av 15 st medlemmar.

Beskrivning av fastigheten

Gatuhuset uppfördes år 1853, och består av 4 våningar samt etage. Gårdshuset uppfördes år 1896 och består av 3 våningar med tvättstuga och källarförråd. Om- och nybyggnad skedde 1901-1903, renoveringar har skett på 1980-talet, stambyte och renovering av rökkanaler under 2004. Målning av tak och fönster mot gården har skett under 2005. Under 2009 har gårdsfasaden renoverats, putsas och målats samt 2 balkonger rivits. Bygglov för balkonger mot gård beviljades under 2008, 7 stycken av medlemmarna valde då att på egen bekostnad uppföra balkonger. Under 2010 har en ny fjärrvärmecentral installerats och samtliga radiatorventiler byttes ut under 2010/2011. Båda takterrasserna i gathuset har renoverats under 2010 respektive 2012. Föreningen sänkte avskrivningstakten från 2 % till 1 % från 1 januari 2012. Stokab har dragit fram fullfibernät via fastigheten och installerat en husnod under 2012. Under hösten 2013 påbörjades ombyggnad av vind och lägenhet i anslutning till vind, ombyggnadsprojektet, sammanslagning av vind och lägenhet blev klar och slutbesiktigad i januari 2015 och uppläts till bostadsrätt i juni 2015 den nya vindslägenhetens uppmätta yta uppgår till 130 m², fördelat på biyta 19 m² och boyta 111 m². I samband med ombyggnaden av vinden på gården byttes alla golvbjälkar och hela taket ut. Lägenhetsdörrarna i gårdshuset byttes till brandklassade säkerhetsdörrar och alla fönster i gårdshusets trapphus byttes till brandklassade fönster. Föreningen har för avsikt att byta gathusets dörrar.

Fastigheten består idag av 15 st bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet om 1 r o k samt 2 st lokaler som är uthyrda. Fastighetens totala yta uppgår till 1.554 m², fördelat på lägenhetsyta 1.301 m² och lokalyta 253 m². Tomtarealen uppgår till 488 m².

För fastigheten gäller stadsplan 7529 fastställd 1976-03-25.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tommy Andersson	ledamot, ordförande
Åke Grönlund	ledamot
Lukas Magnusson	ledamot
Carmen Villar Mir de Berg	suppleant
Irene Johansson	suppleant till 27 april 2017
Nikolaj Murikoff	suppleant

Firmatecknare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB har fullmakt att disponera föreningens konto hos Swedbank AB för löpande betalningar av föreningens fakturor. Betalningarna görs normalt över Internet. Föreningens bankgiro nr 5252-9658 är kopplat till ovan nämnda konto. Åsa sköter även föreningens bokföring, momsdeklarationer, fastighetsdeklaration och hyresavisering, samt upprättar föreningens årsredovisning.

Revisorer

Hampus Boström

Valberedning

Ola Lundin
Claes Bergmark

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2016 hos Lena Sällberg och Tommy Andersson. Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt och sammanlagt har tio (10) protokollförda möten avhållits.

Lägenhetsupplåtelse och lägenhetsöverlåtelser

Lägenhet nr 003 har överlåtits av Irene Johansson till Malin Johansson.
Lägenhet nr 303 har överlåtits av Fredrik Karlsson till Glans Gustav och Elander Westin Märta.

Årsavgifterna

Avgifterna sänktes med 9,55 % från 2015-07-01.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Löner och arvoden

Arvodet om 43.125 kronor har inte utbetalats under 2017 men belastar räkenskapsåret 2017

Ekonomisk ställning och resultat

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 46.893.000 kronor, varav byggnadsvärdet uppgår till 19.876.000 kronor. Det totala taxeringsvärdet är fördelat på lokaldel 4.693.000 kronor och bostadsdel 42.200.000 kronor. Fastighetsskatt erläggs med 1.315 kronor per lägenhet för 2017 (1.268 kronor per lägenhet för 2016).

På byggnadens lokaldel erläggs fastighetsskatt med 1%.

Fastigheten är, sedan 1 december 2013, fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med samtidig allframtidbrandförsäkring om 386.000 kronor hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Avsättning till yttre reparationsfonden har, i enlighet med föreningens stadgar, skett med 29 900 kronor.

Avskrivningarna på byggnaden uppgick till 278.890 kronor. Från april 2015 görs avskrivning på vindsombyggnationen.

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,76%	3 000 000	3 000 000	rörlig
Swedbank	1,73%	4 000 000	4 000 000	2020-06-17
Swedbank	0,23%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Swedbank	1,73%	2 000 000	2 000 000	2020-06-17
Swedbank	0,29%	2 000 000	2 000 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		13 000 000	13 000 000	

Ingen amortering sker i dagsläget.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 224	1 214	1 214	1 192
Res. efter finansiella poster	-162	-120	-429	-223
Res. i % av nettoomsättningen	-13	-10	-35	-19
Balansomslutning	33 264	33 296	33 536	30 929
Soliditet (%)	59	60	60	26
Avkastning på eget kapital (%)	-1	-1	-3	-3
Avkastning på totalt kapital (%)	-0	0	0	1
Kassalikviditet (%)	301	380	273	27

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 560 336	12 436 960	508 300	0	-8 555 833
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			29 900		-29 900
Årets förlust					-162 079
Belopp vid årets utgång	15 560 336	12 436 960	538 200	0	-8 747 812

14

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-8 555 833
Avsättning till fond för yttre underhåll	-29 900
årets förlust	<u>-162 079</u>
	-8 747 812
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-8 747 812</u>
	-8 747 812

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 224 109	1 214 287
		1 224 109	1 214 287
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-919 608	-871 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 222	-320 140
		-1 246 830	-1 191 496
Rörelseresultat		-22 721	22 791
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		4 185	5 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 547	-148 479
		-139 358	-142 589
Resultat efter finansiella poster		-162 079	-119 798
Årets resultat		-162 079	-119 798

A

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	31 637 558	31 951 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	192 763	26 480
		<u>31 830 321</u>	<u>31 977 558</u>
Summa anläggningstillgångar		31 830 321	31 977 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 931	13 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 474	20 574
		<u>40 405</u>	<u>34 384</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 393 527	1 284 455
Summa kassa och bank		<u>1 393 527</u>	<u>1 284 455</u>
Summa omsättningstillgångar		1 433 932	1 318 839
SUMMA TILLGÅNGAR		33 264 253	33 296 397

17

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 560 336	15 560 336
Upplåtelseavgifter	12 436 960	12 436 960
Fond för yttre underhåll	538 200	508 300
	<u>28 535 496</u>	<u>28 505 596</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 555 833	-8 406 135
Avsättning till yttre reparationsfond	-29 900	-29 900
Årets resultat	-162 079	-119 798
	<u>-8 747 812</u>	<u>-8 555 833</u>

Summa eget kapital

19 787 684

19 949 763

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	90 808	52 182
Övriga skulder	28 901	28 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 860	265 822
Summa kortfristiga skulder	<u>476 569</u>	<u>346 634</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 264 253

33 296 397

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	37 203 858	37 203 858
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 203 858	37 203 858
	Ingående avskrivningar	-5 252 780	-4 939 260
	Årets avskrivningar	-313 520	-313 520
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 566 300	-5 252 780
	Utgående redovisat värde	31 637 558	31 951 078
	Redovisat värde byggnader	25 785 558	26 099 078
	Redovisat värde mark	5 852 000	5 852 000
		31 637 558	31 951 078
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	46 893 000 19 876 000	46 893 000 19 876 000
Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	831 493	831 493
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 493	831 493
	Ingående avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 493	-831 493
	Utgående redovisat värde	0	0

Brf Järnlodet 12

Org.nr. 769604-2741

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	131 442	98 342
	Inköp	179 985	33 100
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 427	131 442
	Ingående avskrivningar	-104 962	-98 342
	Årets avskrivningar	-13 702	-6 620
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 664	-104 962
	Utgående redovisat värde	192 763	26 480
Not 5	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	13 000 000	13 000 000
Not 6	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Avkastning på eget kapital		
	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
	Avkastning på totalt kapital		
	Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

Stockholm 2018-04-25


Tommy Andersson


Lukas Magnusson


Karl Åke Grönlund

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018-04-25

Hampus Boström



REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlodet 12 i Stockholm Org nr 769604-2741

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Järnlodet 12 i Stockholm för år 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-04-23



Hampus Boström