

Årsredovisning för
Brf Järnlodet 20
769600-6522

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20 (769600-6522) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 2007-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-03-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen äger sedan 2007-10-01 fastigheten Stockholm Järnlodet 24 i Stockholm kommun omfattande adresserna Sibyllegatan 9, 9A och 9B. Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20 byggdes år 1907. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	lägenheter, bostadsrätt	2 364
1	lokaler, bostadsrätt	34
2	lokaler, hyresrätt	739
	Total	3 137

På föreningens fastighet finns 11 parkeringsplatser (165 kvm) varav 11 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och inga används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-10. På stämman fastställdes 17 röstberättigande, varav 3 fullmakter.

Styrelsen har utgjorts av:

Karin Nord	Ledamot, ordförande (tom 31/8, utträtt 2015-11-13)
Arne Stokke	Ledamot, ordförande (from 1/9)
Tuva Gahm	Ledamot
Philip Hinding Fredriksen	Ledamot

Carsten Harbo	Suppleant
Ann Johansson Noziglia	Suppleant
Daniel Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Ole Deurell från Parameter Revision, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Trond Sefastsson sammankallande och Sybil Christodouloupoulos.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Stambyten
2010	Hissrenovering
2011	Plåttak och balkonger
2015/16	Fönsterrenovering, fasadrenovering, renovering Kungsbalkonger

Avgifterna sänktes senast från och 2012 med 20 procent. Efter sänkningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 480 kr per kvm.

Budgeten för 2016 visar ett resultat på minus 2166 tkr, före avsättning till yttre fond. Resultatet är påverkat av ett fortsatt stort renoveringsarbete samt påverkan av outhyrd lokal enligt nedan.

Under 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring, utan att lånefinansiera behovet att täcka underskottet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Räkenskapsåret har påverkats av framför allt exceptionellt stora renoveringsarbeten, både planerade och oplanerade. Under året renoverades enligt plan alla fönster i fastigheten till en kostnad som uppgick till cirka 860 tkr. Vidare blev fasaden mot Riddargatan, som var i så dåligt skick att den behövdes åtgärdas, renoverad för cirka 730 tkr. Föreningen ålades akut att starta en större renovering av golvet/taket mellan 4-5 våningen mot Sibyllegatan 9, då det framkom att Kungsbalkongen på 5 våningen föranledde en vattenskada. Resultatet har belastats med en kostnad om cirka 1,4 Mkr och renoveringsarbetet löper också under 2016 då den väntas kosta föreningen ytterligare cirka 1,6 Mkr. Krav har ställt från berörda medlemmar på skadestånd/avgiftsnedsättning vilket inte har beaktats i bokslutet.

För att finansiera dessa stora renoveringar har föreningen under december månad tagit upp ett nytt lån i Handelsbanken på 5 mkr. Det kommer finnas ett behov av att låna upp kapital även under 2016 för att täcka upp för renoveringskostnaden av resterande vattenskada kopplad till Kungsbalkong, för byte av garage och dörrar, etc. i bottenplan, renovering av fasad mot Sibyllegatan 11 samt om beslut tas för renovering av gården.

Hyresgästen Zero och Bostadsrättsföreningen kom inte överens om ny hyra och Zero lämnade lokalen per 30/9 2015. Två mäklare har engagerats och relativt stort intresse har funnits för lokalen. Det har dock inte lyckats föreningen att binda upp en ny hyresgäst, sannolikt har situationen påverkats negativt av renoveringsarbetet och den ställningstäckta fasaden. Intäktsbortfallet under 2015 motsvarar cirka 190 tkr exklusive fastighetskatten. Inget avtal med ny hyresgäst har tecknats vid färdigställandetidpunkt för årsredovisningen.

Omförhandling av hyreskontrakt har under året genomförts och accepterats av hyresgästen Selfitled/Our Legacy, vilket nu motsvarar en marknadsmässig hyra.

Överenskommelse har under våren 2016 träffats med grannföreningen Nybrogatan 23 att gemensamt och enligt rättvis fördelning dela på kostnader för att säkra upp garageinfart genom två nya portar samt byte av källardörr. Även ventilation för restauranger ses över.

Medlemsinformation

Under 2015 har bostadsrätten till 2 lägenheter överlåtits (3 under 2014). Vid årets början var antalet medlemmar 34 som äger 23 bostadsrätter. Under året har 4 medlemmar tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsförvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. De har även bistått med juridiskt stöd.

Ekonomi

Årets samlade intäkter uppgår till 2 412 tkr och kostnader till 5 819 tkr, vilket motsvarar en förlust om -3 407 tkr för 2015 att jämföra med en förlust om -135 tkr under 2014.

Årets lägre omsättning om 175 tkr är relaterat till outhyrd lokal samt till lokalen tillhörande garageplatser under kvartal 4 – 2015. Drift och fastighetskostnader skiljer 3 545 tkr mellan åren. De under året samlade extraordinära reparations- & underhållskostnaderna uppgår till 2,957 tkr. Resterande ökning av kostnader om 587 tkr framgår av not 3 och avser extra underhåll avseende försäkringsskador om 272 tkr, kostnader för teknisk förvaltning om 143 tkr primärt relaterat till renoveringsarbetena, ökade juridiska kostnader om 70 tkr likaså, ökade kostnader för retroaktiv fjärrkyla om 50 tkr och felperiodiserad försäkring om 30 tkr samt ett antal mindre poster och motposter netto om 22 tkr. Under 2014 användes en annan ekonomisk förvaltare varför konto och kostnader inte är helt jämförbara mellan åren. Året har gynnats av omförhandling av banklånen och lägre räntor motsvarande ca +500 tkr.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 412	2 589	2 536	2 466	2 697
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 407	-135	-10	-278	169
Soliditet (%)	70,6%	75,0%	74,6%	75,0%	75,0%
Genomsnittlig skuldränta	1,37%	3,16%	3,04%	3,43%	3,16%
Årsavgift per kvm	480 kr	480 kr	480 kr	480 kr	598 kr

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 353 317
Årets resultat	-3 407 286
Fond för yttre underhåll	<u>1 627 800</u>
	-10 132 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 627 800
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>0</u>
Balanserat resultat	-10 132 803

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 412 199	2 587 680
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 620
Summa rörelseintäkter		2 412 199	2 589 300
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 034 177	-1 489 480
Övriga externa kostnader	4	-26 491	37 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 364	-344 574
Summa rörelsekostnader		-5 400 032	-1 796 606
Rörelseresultat		-2 987 833	792 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 001	40 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 454	-968 776
Summa finansiella poster		-419 453	-927 963
Resultat efter finansiella poster		-3 407 286	-135 269
Resultat före skatt		-3 407 286	-135 269
Skatter			
Årets resultat		-3 407 286	-135 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	121 313 541	121 638 417
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	14 488
Summa materiella anläggningstillgångar		121 313 541	121 652 905
Summa anläggningstillgångar		121 313 541	121 652 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		308 350	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 315	92 591
Summa kortfristiga fordringar		350 665	92 591
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 150 444	519 874
Summa kassa och bank		3 150 444	519 874
Summa omsättningstillgångar		3 501 109	612 465
SUMMA TILLGÅNGAR		124 814 650	122 265 370

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 238 003	98 238 003
Fond för yttre underhåll		1 627 800	1 377 600
Summa bundet eget kapital		99 865 803	99 615 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 353 317	-7 967 848
Årets resultat		-3 407 286	-135 269
Summa fritt eget kapital		-11 760 603	-8 103 117
Summa eget kapital		88 105 200	91 512 486
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 620 000	30 020 000
Summa långfristiga skulder		34 620 000	30 020 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	330 000	210 000
Leverantörsskulder		951 717	76 926
Skatteskulder		8 032	94
Övriga skulder		180	67 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		799 521	378 828
Summa kortfristiga skulder		2 089 450	732 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 814 650	122 265 370

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
Summa ställda säkerheter	113 000 000	113 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnader, standardförbättringar och balkonger	0,5%	(0,5%)
Hissrenovering	4%	(4%)
Stambyte och plåttak	2%	(2%)
Rörisolering	4%	(4%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Föreningen har inga anställda och har ej betalat ut styrelsearvoden.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 149 996	1 149 996
Hyror	1 256 841	1 433 907
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 341	3 777
Övriga hyresintäkter	21	-
	2 412 199	2 587 680

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	-	1 620
Summa	-	1 620

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	59 476	62 043
Städning	75 430	76 648
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 201	-
Trädgårdsskötsel	14 343	-
Snöröjning	3 458	8 360
Reparationer	607 621	334 976
Ej	65 157	92 143
Uppvärmning	327 402	344 287
Vatten	93 427	74 825
Sophämtning	36 746	39 814
Fjärrkyla	15 727	-
Försäkringspremie	40 888	9 484
Fastighetsavgift/skatt	168 000	194 774
Fastighetsavgift bostäder	27 346	-
Övriga fastighetskostnader	121 013	82 939
Kabel-tv/Bredband/IT	5 834	5 608
Revisionsarvode	23 506	29 961
Förvaltningsarvode ekonomi	55 387	39 043
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	899	-
Panter och överlåtelser	4 924	-
Förvaltningsarvode teknik	54 944	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	87 649	-
Juridiska åtgärder	158 042	89 330
Övriga externa tjänster	12 272	5 245
	2 076 692	1 489 480
Underhåll		
Fasader	733 375	-
Fönster	859 040	-
Balkonger/terrass	1 365 069	-
	5 034 177	1 489 480
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 034 177	1 489 480

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	271	365
Konsultarvode	26 220	-37 813
Summa	26 491	-37 448

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 013 156	50 013 156
-Ombyggnad	4 379 065	4 379 065
-Mark	71 087 500	71 087 500
	125 479 721	125 479 721
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 841 304	-3 516 428
-Årets avskrivning enligt plan	-324 876	-324 876
	-4 166 180	-3 841 304
Redovisat värde vid årets slut	121 313 541	121 638 417
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 600 000	29 600 000
Mark	53 800 000	53 800 000
	83 400 000	83 400 000
Bostäder	66 600 000	66 600 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
	83 400 000	83 400 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 492	98 492
	98 492	98 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 004	-64 306
-Årets avskrivning enligt plan	-14 488	-19 698
	-98 492	-84 004
Redovisat värde vid årets slut	-	14 488

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Sparkonto	1 011 665	519 874
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 138 779	-
Summa	3 150 444	519 874

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	94 536 843	3 701 160	1 377 600	-7 967 848	-135 269	91 512 486
Disposition enligt stämmobeslut			250 200	-385 469	135 269	
Årets resultat					-3 407 286	-3 407 286
Belopp vid årets utgång	94 536 843	3 701 160	1 627 800	-8 353 317	-3 407 286	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			99 865 803	-11 760 603		88 105 200

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

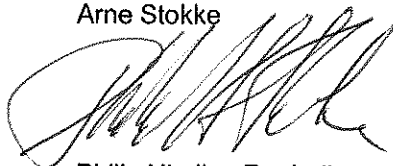
Lånegivare	Konvertering/ Stutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2017-01-30	1,20%	13 370 000		-
Stadshypotek	2020-01-30	1,60%	13 580 000		-
Stadshypotek			-		27 230 000
Stadshypotek		1,23%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2017-03-30	1,15%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2018-12-01	1,05%	5 000 000		-
				4 720 000	
			34 950 000	4 720 000	30 230 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-330 000		-210 000
			34 620 000		30 020 000

Underskrifter


Stockholm 2016-05-30



Arne Stokke



Philip Hinding Frederiksen



Tuva Gahm

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-30



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnlodet 20 i Stockholm
Org.nr. 769600-6522

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnlodet 20 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Järnlotet 20 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/5 - 2016



Ole Deurell

Auktoriserad revisor