

2016060207733

**Brf Järnlodet 23**

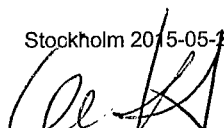
**Org nr 769622-1204**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2015**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 18 maj. Stämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

Stockholm 2015-05-26



Olle Knaust

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 23 avger härmed årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31

### **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 tidigare påbörjade reparationer avslutats. Föreningen är av den uppfattningen att reparationen av balkonger som utfördes 2014/2015 omfattas av de garantier som säljaren av fastigheten lämnade. Säljaren är av en annan uppfattning varför föreningen har stämt säljaren på ett skadestånd om 1,5 mkr. Tvisten är i ett inledande skede och det är därför svårt att förutse hela utfallet av tvisten.

En av lokalhyresgästerna har genomfört ombyggnation av lokalerna och i samband med detta har föreningen, dels tecknat ett längre hyreskontrakt, dels lämnat ett investeringsbidrag om 500 000 kr kombinerat med ett sjuårigt annuitetslån om en mkr.

### **Resultat och kassaflöde**

Resultatet av verksamheten är fortsatt negativt -270 (-2 877) men förändrad räntebindning av ett av föreningens lån till rörlig ränta i kombination med med lägre taxebundna kostnader och reparationer har reducerat förlusten. Kassaflödet är positivt och för 2016 förväntas ett positivt resultat och förstärkt kassaflöde.

### **Styrelsens sammansättning**

På årsstämman den 22 april valdes följande personer,

Bill Andréasson, ledamot  
Anders Eklund, ledamot  
Olle Knaust, ledamot  
Christophe Lovén, ordförande  
Anders Lönnqvist, ledamot

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten under året

Revisor har varit:

Clas-Henrik Ivarsson, ordinarie

| <b>Fler årsöversikt</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Omsättning              | 7 114 622   | 6 984 982   | 6 980 726   |
| Resultat                | -270 291    | -2 877 640  | -1 219 444  |
| Balansomslutning        | 203 377 180 | 205 092 530 | 207 602 426 |
| Rörelsemarginal (%)     | 39          | 21          | 42          |

2016060207735

**Händelser efter balansdagen**

Föreningen har nått en förlikning i tvisten med säljaren av fastigheten och förlikningen innebär att säljaren erlägger ett skadestånd om 850 tkr.

**Förslag till resultatdisposition**

|   |            |
|---|------------|
| Till bolagsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust | -4 274 132 |
| Årets förlust   | -270 291   |

|   |            |
|---|------------|
| Styrelsen föreslår att resultatet behandlas på följande sätt: |            |
| I ny räkning balanseras                                       | -4 544 423 |

---

---

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

2016060207736

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                  | <b>Not</b> | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                               |            |                   |                   |
| Årsavgifter   |            | 1 051 224         | 1 051 224         |
| Hysesintäkter   |            | 6 063 398         | 5 933 758         |
|   |            | <b>7 114 622</b>  | <b>6 984 982</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                              |            |                   |                   |
| Taxebundna kostnader                                    |            | -704 115          | -768 933          |
| Reparationer och underhåll                              |            | -957 355          | -2 069 178        |
| Fastighetsskötsel                                       |            | -455 936          | -405 303          |
| Övriga externa kostnader                                | 1          | -926 454          | -1 004 385        |
| Avskrivningar   | 2          | -1 287 268        | -1 287 268        |
|   |            | <b>-4 331 128</b> | <b>-5 535 067</b> |
| <b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b> |            | <b>2 783 494</b>  | <b>1 449 915</b>  |
| <br>  |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande poster                       |            | 22 055            | 34 567            |
| Räntekostnader och liknande poster                      |            | -3 075 840        | -4 362 122        |
|   |            | <b>-3 053 785</b> | <b>-4 327 555</b> |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>ARETS RESULTAT</b>                                   |            | <b>-270 291</b>   | <b>-2 877 640</b> |

2016060207737

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          | <b>Not</b> | <b>15-12-31</b>    | <b>14-12-31</b>    |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                    |
| Fastighet                                     | 2          | 201 490 619        | 202 777 887        |
| Långfristiga fordringar                       |            | 798 251            | -                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>202 288 870</b> | <b>202 777 887</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| Kund- och hyresfordringar                     |            | 20 580             | 54 265             |
| Övriga kortfristiga fordringar                |            | 160 201            | -                  |
| Förutbetalda kostnader                        |            | 98 483             | 45 014             |
| Kassa och bank                                |            | 809 046            | 2 215 364          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 088 310</b>   | <b>2 314 643</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>203 377 180</b> | <b>205 092 530</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                           |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    | 3          |                    |                    |
| Inbetalda insatser                            |            | 93 492 696         | 93 492 696         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                           |            | -4 274 132         | -1 396 492         |
| Årets resultat                                |            | -270 291           | -2 877 640         |
|   |            | -4 544 423         | -4 274 132         |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>88 948 273</b>  | <b>89 218 564</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |            |                    |                    |
| Banklån                                       | 4          | 113 231 925        | 113 231 925        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                            |            | 176 746            | 759 159            |
| Skatteskulder                                 |            | 256 282            | 46 865             |
| Övriga skulder                                |            | 6 392              | 179 424            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |            | 757 562            | 1 656 593          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |            | <b>1 196 982</b>   | <b>2 642 041</b>   |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>         |            | <b>203 377 180</b> | <b>205 092 530</b> |
| <b>Ställda panter</b>                         |            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                        |            | 127 000 000        | 127 000 000        |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader skrivs av med en procentenhet per kalenderår  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Föreningen har inga anställda

### NOTER

| Not 1 | Uppllysning om styrelsearvode                         | 2015                    | 2014                       |                       |               |
|-------|---|-------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
|       | Styrelsearvode  | 57 977                  | 75 433                     |                       |               |
| Not 2 | <b>Fastigheter</b>                                    | <b>15-12-31</b>         | <b>14-12-31</b>            |                       |               |
|       | <b>Byggnader</b>                                      |                         |                            |                       |               |
|       | Ingående balans                                       | 119 966 577             | 119 966 577                |                       |               |
|       | Periodens anskaffningar                               | -                       | -                          |                       |               |
|       | Ingående avskrivningar                                | -5 061 336              | -3 774 068                 |                       |               |
|       | Periodens avskrivningar                               | -1 287 268              | -1 287 268                 |                       |               |
|       |   | 113 617 973             | 114 905 241                |                       |               |
|       | <b>Mark</b>   |                         |                            |                       |               |
|       | Ingående balans                                       | 87 872 646              | 87 872 646                 |                       |               |
|       | Utgående balans                                       | 87 872 646              | 87 872 646                 |                       |               |
|       | <b>Planenligt restvärde</b>                           | <b>201 490 619</b>      | <b>202 777 887</b>         |                       |               |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                         |                            |                       |               |
|       | Byggnad   | 59 000 000              | 59 000 000                 |                       |               |
|       | Mark  | 49 600 000              | 49 600 000                 |                       |               |
|       |   | 108 600 000             | 108 600 000                |                       |               |
| Not 3 | <b>Förändring i eget kapital</b>                      |                         |                            |                       |               |
|       |   | <b>Insats - kapital</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|       | Belopp vid årets ingång                               | 93 492 696              | -1 396 492                 | -2 877 640            | 89 218 564    |
|       | Resultatdisposition enligt beslut vid årets årsstämma |                         | -2 877 640                 | 2 877 640             | -             |
|       | Årets resultat  |                         |                            | -270 291              | -270 291      |
|       | Utgående balans                                       | 93 492 696              | -4 274 132                 | -270 291              | 88 948 273    |

2016060207739

| Not 4 | Långfristiga skulder   | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
|-------|--|--------------------|--------------------|
|       | 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> |

Stockholm den

29/4 2016

  
Christophe Lovén  
Ordförande

  
Anders Eklund

  
Ollé Knaust

  
Bill/Andréasson

  
Anders Lönnqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den

2/5 - 2016

  
Clas-Henrik Ivarsson

**Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnlodet 23, org.nr 769622-1204

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 23 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 god revisionsred 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.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Järnlodet 23's 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.

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

**Stockholm 2016-05-02**



**Clas-Henrik Ivarsson**  
Föreningens revisor