

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20
Org. Nr 769600-6522

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20

Org. Nr 769600-6522

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20
Org. Nr 769600-6522

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20, Sibyllegatan 9 i Stockholm, organisationsnummer 769600-6522 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20 i Stockholm bildades 1994-12-27 och registrerades 1995-01-20.

Föreningen förvärvade 2007-10-01 fastigheten Stockholm Järnlodet 24 i Stockholm kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2009-12-31 totalt 40 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Gösta Bonde
Rune Bremberg
Björn Jansson
Timo Larjomaa
Margareta Samuelsson

Suppleanter:

Carl-Johan Dyrssen

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Jon Nordquist, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits samt två upplåtelse.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Järnlodet 24 i Stockholms kommun. Fastigheten består av 22 st bostadsrättslägenheter, 1 st hyresrättslägenhet samt 2 st hyreslokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2.437 kvadratmeter och lokalytan till 731 kvadratmeter, totalt 3 168 kvadratmeter. Vidare finns 11 garageplatser.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2008-09-29 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20
Org. Nr 769600-6522

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2009-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 36 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 14 772 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2009-12-31 till 55 800 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	14 800 000	27 000 000	41 800 000
Lokaler	5 200 000	8 800 000	14 000 000
Totalt	20 000 000	35 800 000	55 800 000

Väsentliga händelser under året:

- Trapphuset renoverades
- Föreningen har utfört vissa kompletterande åtgärder relaterade till stambytet som gjordes i 2007-2008.
- Föreningen har sålt en lokal (den gamla "Oljebutiken") på markplan
- Det har pågått flera vindbyggnadsprojekt i huset.

Resultat och ställning

Översikt (Tkr)

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 771	2 565	838
Resultat efter finansiella poster	-1 873	-3 698	-69 637
Balansomslutning	122 232	120 654	113 175
Soliditet	69,8%	69,1%	66,1%

Föreningen förvärvade fastigheten, Stockholm Järnlodet 24, 2007-10-01. Föreningens ackumulerade underskott uppgick 2009-12-31 till 7 749 109 kr. Anledningen till underskottet är främst omfattande kostnadsförda renoveringar mellan åren 2007 och 2009 samt att avskrivningstiden på byggnaden varit 50 år. Från och med 2010 har styrelsen beslutat att avskrivningstiden för byggnaden ska vara 100 år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-5 864 880
Årets resultat	-1 884 229
Summa	-7 749 109

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-167 400
Att balansera i ny räkning	-7 916 509

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

RESULTATRÄKNING		2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning		2 771 333	2 565 042
RÖRELSENS INTÄKTER		2 771 333	2 565 042
Kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 775 001	-3 201 731
Personalkostnader	2	-96 949	-139 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 051 665	-1 000 263
Summa Rörelsens kostnader		-3 923 615	-4 341 913
RÖRELSERESULTAT		-1 152 282	-1 776 871
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteutgifter och utdelning aktier		24 320	17 455
Räntekostnader		-744 985	-1 939 026
Summa Finansiella Poster		-720 665	-1 921 571
Resultat före skatt		-1 872 947	-3 698 442
Skatt		-11 282	-4 887
ÅRETS RESULTAT		-1 884 229	-3 703 329

	2009-12-31	2008-12-31
BALANSRÄKNING		
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Byggnader	120 871 576	119 899 580
Inventarier	44 606	
Summa Anläggningstillgångar	120 916 182	119 899 580
	4	
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	96 112	372 124
Förutbetalda kostn/upplupna int.	39 237	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	20 179
Summa Kortfristiga fordringar	135 349	392 303
Kassa och Bank	1 179 989	361 923
Summa Omsättningstillgångar	1 315 338	754 226
Summa Tillgångar	122 231 520	120 653 806

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital	5		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Insatser		91 527 477	88 874 045
Upplåtelseavgifter		1 234 568	
Yttre underhållsfond		332 400	
Summa Bundet eget kapital		93 094 445	88 874 045
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserat resultat		-5 864 880	-1 829 151
Årets resultat		-1 884 229	-3 703 329
Summa fritt eget kapital		-7 749 109	-5 532 480
Summa Eget Kapital		85 345 336	83 341 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	36 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		36 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 195	578 110
Skatteskulder	3	331 945	283 187
Upplupna kostn/förutbet. intäkter		231 574	446 536
Övriga kortfristiga skulder		54 470	4 408
Summa Kortfristiga Skulder		886 184	1 312 241
Summa Eget kapital och Skulder		122 231 520	120 653 806
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		113 000 000	113 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej. Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp (anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde) över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnader skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Personalkostnader

Medelantal anställda:

Föreningen har inga anställda.

	2009	2008
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsen		56 637
Övriga anställda	77 000	59 000
Summa	77 000	115 637
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag	19 949	24 282
Summa	19 949	24 282
Arvoden till revisorer		
Ernst & Young AB:		25 000
Revisionsuppdrag	65 000	12 500
Övriga uppdrag		37 500
Summa	65 000	37 500

Not 3, Föreningens fastighetsskatt

	Taxeringsvärde	Inkomst-räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		24 320		26,3%	6 396
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	38 000 000		23	1,272 kr	29 256
Hyreshus, lokaler	17 400 000			1,00 %	174 000
Summa Fastighetsskatt					203 256
Summa Skatter					209 652
Skatteskuld Tax 2009					201 686
Betald preliminärskatt					-79 079
Fordran Skattekontot					-314
Skatteskuld 2009-12-31					331 945

Not 4, Anläggningstillgångar

Byggnader	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	50 013 156	40 162 500
Årets anskaffningar byggnader	2 012 509	9 850 656
Ingående avskrivningar	-1 201 076	-200 813
Årets avskrivningar	-1 040 513	-1 000 263
Mark	71 087 500	71 087 500
Utgående planenligt restvärde Byggnader	120 871 576	119 899 580
Inventarier		
Årets anskaffningar inventarier	55 758	
Årets avskrivningar inventarier	-11 152	
Utgående planenligt restvärde Inventarier	44 606	
Utgående planenligt restvärde Materiella Anläggningstillgångar	120 916 182	119 899 580
Taxeringsvärden		
Mark	35 800 000	35 400 000
Byggnad	20 000 000	20 000 000

Not 5, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 874 045	0	0	-1 829 151	-3 703 329
Reservering yttre fond			332 400	-332 400	
Årets insatser och upplåtelseavgifter	2 653 432	1 234 568			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-3 703 329	3 703 329
Årets resultat					-1 884 229
Belopp vid årets utgång	91 527 477	1 234 568	332 400	-5 864 880	-1 884 229

Not 6, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2009-12-31 är 36 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Handelsbanken enligt nedanstående:

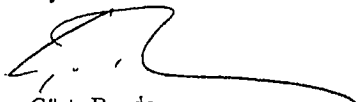
Lån 1: 36 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20
Org. Nr 769600-6522

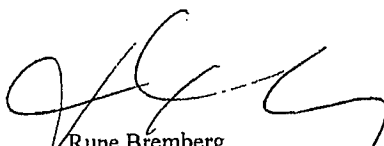
Underskrifter

Stockholm 2010- 05-24


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnlodet 20



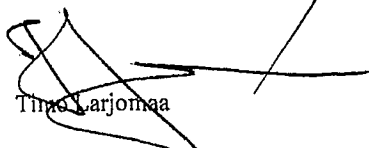
Gösta Bonde



Rune Bremberg



Björn Janzon



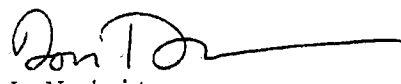
Tina Larjoma



Margareta Samuelsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5-2010



Jon Nordquist
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Järnlodet 20 i Stockholm för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.


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 årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2010



Jon Nordquist
Godkänd revisor