

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Tonie Dahlberg	Ledamot
Ann-Christine Hallgren	Ledamot
David Patrik Nordin	Ledamot
Ida Hanna Karin Persson	Ledamot
Naji Hassan Elmi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄMPELDYNAN 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 4 flerbostadshus.

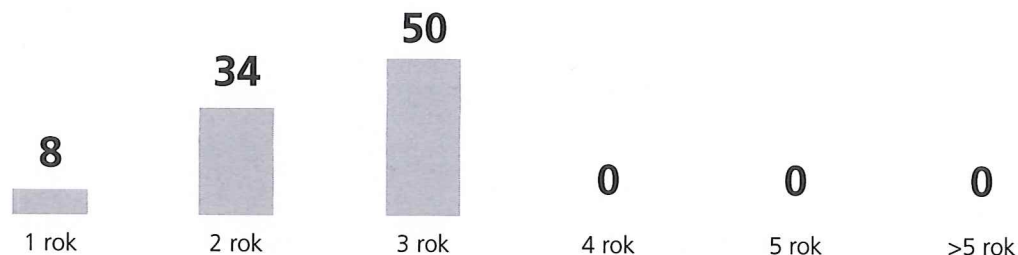
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 916 m², varav 6 058 m² utgör lägenhetsyta och 858 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Abde Johannes - Förening	42 m ²	2017-08-01
Saiman Duangkamol- Förråd	42 m ²	Löpande
Saiman Duangkamol- Thai massage	62 m ²	2018-02-01
HB JB Konsult - kontor	45 m ²	2017-09-30
Inexpo Trading- Kontor	42 m ²	Löpande
Attendo-Hemtjänst	87 m ²	2018-09-30
Toptak AB- Lager	30 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut belysning på gården	2015	
Byta ut 4 gamla portar på Härjedalsgatan 7-13	2015	
Ny undercentral för fjärrvärme till Härjedalsgatan	2015	Enligt överenskommelse med Svenska Bostäder
Uppgradera el i vissa fastigheter	2015	35 familjer fick nya proppskåp med automatsäkringar.
Bygga egen tvättstuga	2015	
Renovering av balkongräcken/balkongsten	2016	
Ommålning av trapphus	2016	
Upprustning av gård	2017	Renovering/upprustning av gården
Omläggning av tak	2017	
Spolning av V A	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Stokab	Anslutningsnät fastigheterna
Comhem	Kabel-TV m m
Driftia	Fastighetsskötsel
Ragn-Sell	Återvinning
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Telia	Mobilabonnemang
Hagslätts Markservice	Trädgård och snöröjning
SBC	Ekonomi förvaltning
Zitius	Bredbandstjänster
Anticimex	Skadedjurssanering
Q-park	Parkeringsövervakning
BasASTäd	Städning av trapphus

Föreningens ekonomi

Förhandling av föreningens lån

Föreningen har 4 olika lån med olika bindningstider hos Nordea. Två av föreningens lån hade bindningstid som gick ut under våren och hösten 2016. Styrelsen har förhandlat om båda dessa lån och har ändrat räntan på lånet på 16 000 000 från 0,44% till 0,26 % och lånet på 10 000 000 från 2,5 % till 0,59 %. Föreningen sparar under en 12 månaders period ca 219 000 kr i räntekostnader

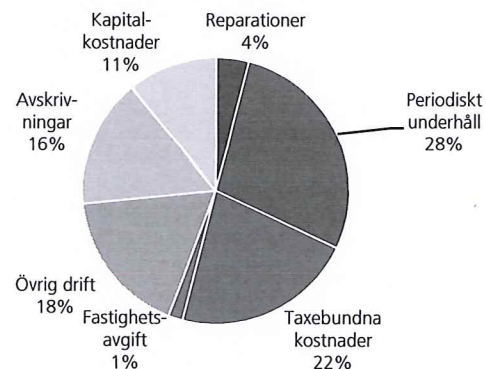
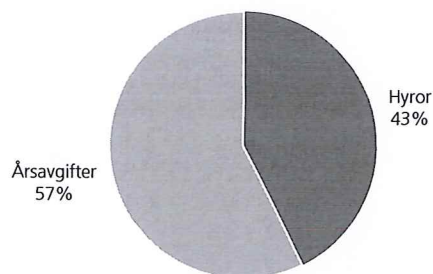
Hur mycket har förbrukats gällande föreningens yttre renoveringsfond?

År 2014 innehav 12.1 Mkr
År 2015 nyttjat belopp 2.8 Mkr (23%)
År 2016 nyttjat belopp 2.2 Mkr (23%)
År 2017 planerat att nyttjas 3.2 Mkr (45%)
År 2018 kvar i fonden 3.9 Mkr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 457 224	11 313 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 923 572	4 892 128
Finansiella intäkter	1 588	1 584
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 336
Medlemsinsatser	0	2 367 500
	4 925 160	7 277 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 714 012	6 883 544
Finansiella kostnader	846 074	1 091 172
Ökning av kortfristiga fordringar	196 131	0
Minskning av kortfristiga skulder	478 942	159 092
	7 235 158	8 133 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 147 225	10 457 224
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 309 999	-856 260

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

es

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Här kommer en kort beskrivning från styrelsen kring det som har gjorts under 2016.

Trapphusrenovering:

Vi började året med att avsluta renoveringen av trapphusen som vi påbörjade under hösten 2015. Föreningen har målat om 14 portar under perioden februari-juni 2016.

Balkongrenovering:

Enligt föreningens underhållsplan var det dags för att renovera 92 balkonger. Arbetet startade med renovering av balkongstenarna, lagning av balkongsulan och målning av den yttre stenen före midsommar, som sedan gick in i fas 2 efter sommarledigheten med ommålning av räcke, balkongfönster och även ommålning av insidan av balkongstenen, arbetet avslutades v 46.

Juristkostnader:

Tyvär har kostnaderna ökat lite jämfört med 2015 och detta beror oförutsedda händelser där föreningen har varit tvungen att köpa juridiska tjänster.

Hysesavgiften för hyresrätter

Föreningen har via hyresgäsföreningen och SBC förhandlat om hyrorna för 2016. 1/9 höjde föreningen hyrorna för 2016 med ca 1,2 %, höjningen gäller retroaktivt för 2016.

Förvaltning av hyreslägenheter:

Föreningen har 23 stycken hyreslägenheter där vi har som hyresvärd gjort några behövliga insatser under året.

LOKAL 9006

Lokalen på Fjällnäsgratan 6 (baksidan) såldes till Big Care 2015. Big Care har nu fått bygglov att konvertera lokalen till bostad och vi kommer troligen att se en försäljning under 2017 och få en ny medlem i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:95
Tillkommande medlemmar:19
Avgående medlemmar:16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	605	317	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	816	811	534	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 970	9 970	9 970	0
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	3	0
Värmekostnad/m ² totalyta	192	151	33	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	41	17	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	158	233	0
Soliditet (%)	62	62	63	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 857	-5 525	-1 534	0
Nettoomsättning (tkr)	4 924	4 892	2 817	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 058 m² bostäder och 858 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 228 140	0	0	74 228 140
Upplåtelseavgifter	1 245 880	0	0	1 245 880
Fond för yttre underhåll	9 715 770	76 562	-2 653 542	12 292 750
S:a bundet eget kapital	85 189 790	76 562	-2 653 542	87 766 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 625 304	-76 562	-2 871 705	-1 677 037
Årets resultat	-2 857 047	-2 857 047	5 525 247	-5 525 247
S:a ansamlad förlust	-7 482 351	-2 933 609	2 653 542	-7 202 284
S:a eget kapital	77 707 439	-2 857 047	0	80 564 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 857 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 548 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 562
summa balanserat resultat	-7 482 351

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 187 889
-5 294 462

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 923 561	4 892 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	0
Summa rörelseintäkter		4 923 572	4 892 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 230 849	-6 198 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 328	-568 186
Personalkostnader	Not 6	-115 835	-116 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 222 121	-2 444 243
Summa rörelsekostnader		-6 936 133	-9 327 787
RÖRELSERESULTAT		-2 012 561	-4 435 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 588	1 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 074	-1 091 172
Summa finansiella poster		-844 486	-1 089 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 857 047	-5 525 247
ÅRETS RESULTAT		-2 857 047	-5 525 247

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	117 328 058	118 550 179
Summa materiella anläggningstillgångar	117 328 058	118 550 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	117 328 058	118 550 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 434	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 354 071	1 001 928
Summa kortfristiga fordringar	3 379 505	1 001 928
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 965 052	9 456 497
Summa kassa och bank	4 965 052	9 456 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 344 557	10 458 425
SUMMA TILLGÅNGAR	125 672 615	129 008 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	75 474 020	75 474 020
Fond för yttre underhåll	Not 10 9 715 770	12 292 750
Summa bundet eget kapital	85 189 790	87 766 770
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 625 304	-1 677 037
Årets resultat	-2 857 047	-5 525 247
Summa fritt eget kapital	-7 482 351	-7 202 284
SUMMA EGET KAPITAL	77 707 439	80 564 486
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 46 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder	46 000 000	46 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	257 491	501 136
Skatteskulder	280 382	148 106
Övriga skulder	834 606	1 191 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 592 697	602 879
Summa kortfristiga skulder	1 965 176	2 444 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 672 615	129 008 604

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 802 471	2 792 136
Hyror bostäder	1 596 392	1 586 284
Hyror lokaler momspliktiga	197 105	191 579
Hyror lokaler	84 908	90 139
Hyror garage	205 604	193 513
Bredbandsintäkter	0	600
Värmeintäkter	36 840	37 626
Öresutjämning	241	251
	4 923 561	4 892 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	10	0
	10	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	142 565	138 239
	Fastighetsskötsel beställning	34 319	88 203
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 688	76 601
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 933	35 598
	Snöröjning/sandning	65 317	107 998
	Städning entreprenad	66 056	83 065
	Städning enligt beställning	4 603	4 482
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 296	46 005
	Gemensamma utrymmen	5 260	61 760
	Gård	0	2 293
	Serviceavtal	8 610	0
	Förbrukningsmateriel	1 966	172 477
	Störningsjour och larm	20 690	10 295
	Brandskydd	0	82 603
		478 304	909 620
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 903	91 554
	Brf Lägenheter	102 628	80 430
	Lokaler	3 973	18 566
	Gemensamma utrymmen	0	6 895
	Tvättstuga	1 093	0
	Källare	25 319	0
	Entré/trapphus	1 900	10 331
	Lås	70 202	104 724
	VVS	0	6 429
	Värmeanläggning/undercentral	1 654	0
	Elinstallationer	18 032	44 815
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 648
	Tak	2 945	0
	Fasad	4 890	0
	Fönster	6 633	19 441
	Balkonger/altaner	8 700	2 875
	Mark/gård/utemiljö	26 981	2 891
	Garage/parkering	0	19 862
	Skador/klotter/skadegörelse	13 290	32 292
		306 143	444 752
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	33 381
	Tvättstuga	0	1 648 588
	Källare	6 217	0
	Entré/trapphus	862 962	369 034
	Värmeanläggning	0	483 225
	Ventilation	157 401	0
	Elinstallationer	38 545	119 314
	Balkonger/altaner	1 122 765	0
		2 187 889	2 653 542
	Taxebundna kostnader		
	El	106 994	109 119
	Värme	1 326 806	1 046 765
	Vatten	207 224	285 838
	Sophämtning/renhållning	69 122	156 403
		1 710 146	1 598 125
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 165	95 531
	Tomträttsavgäld	285 732	285 732
	Kabel-TV	24 432	24 225
	Bredband	38 761	38 761

	416 090	444 249
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 276	148 106
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 230 849	6 198 394
Not 5	2016	2015
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Tele- och datakommunikation	9 194	9 561
Juridiska Åtgärder	166 135	147 262
Inkassering avgift/hyra	0	373
Hysesförluster	17	7
Revisionsarvode extern revisor	17 780	17 757
Föreningskostnader	19 012	15 184
Förvaltningsarvode	117 348	138 374
Förvaltningsarvoden övriga	0	6 342
Administration	4 570	11 252
Korttidsinventarier	18 365	5 588
Konsultarvode	7 726	209 306
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
	367 328	568 186
Not 6	2016	2015
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
Sociala kostnader	27 235	27 964
	115 835	116 964
Not 7	2016	2015
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	1 222 121	2 444 243
	1 222 121	2 444 243

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 212 140	122 212 140
	Utgående anskaffningsvärde	122 212 140	122 212 140
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 661 961	-1 217 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 222 121	-2 444 243
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 884 082	-3 661 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 328 058	118 550 179
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 734 000	45 665 000
	Taxeringsvärde mark	30 828 000	25 710 000
		76 562 000	71 375 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	68 000 000
	Lokaler	1 562 000	3 375 000
		76 562 000	71 375 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	141 537	1
	Klientmedel hos SBC	3 182 173	1 000 727
	Fordringar	30 361	1 200
		3 354 071	1 001 928
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	12 292 750	12 221 375
	Reservering enligt stadgar	76 562	71 375
	Reservering enligt ekonomiskplan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 653 542	0
	Vid årets slut	9 715 770	12 292 750

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,560 %	16 000 000	16 000 000	2017-11-02
Nordea	0,334 %	10 000 000	10 000 000	2017-11-09
Nordea	2,750 %	10 000 000	10 000 000	2017-05-17
Nordea	3,350 %	10 000 000	10 000 000	2019-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		46 000 000	46 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 000 000	46 000 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tomten kommer att under våren/hösten 2017 rustas upp för att skapa en trevligare miljö för alla boende inom föreningen.

Taken kommer att renoveras under våren 2017

Stampsplning kommer att genomföras under hösten 2017.

cl

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	63 626	64 025
	Sociala avgifter	19 991	20 117
	Ränta	55 434	66 037
	Förutbetalda avgifter och hyror	453 646	452 700
		592 697	602 879

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 3 2017



Lars Tonie Dahlberg
Ledamot



Ann-Christine Hallgren
Ledamot



David Patrik Nordin
Ledamot



Ida Hanna Karin Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Stämpeldynan 1, org.nr 769625-3355.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Stämpeldynan 1 för räkenskapsåret 2016.

Fond för yttre underhåll 12 150 tkr samt medlemmarnas inre
fond 1 920 tkr har vid förvärvet felaktigt ökat
anskaffningsvärdet med 14 070 tkr. Under året har delar av
det planerade yttre och inre underhållet utförts och styrelsen
föreslår ett ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker med reservation för ovanstående att
föreningsstämman fastställer resultaträkningen och
balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta

verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de betydande brister i den interna
kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Stämpeldynan 1 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 802 500	2 802 471	2 802 500
Hyror bostäder	1 547 100	1 596 392	1 616 000
Hyror lokaler momspliktiga	197 400	197 105	197 000
Hyror lokaler	85 000	84 908	85 000
Hyror garage	207 160	205 604	184 000
Värmeintäkter	36 840	36 840	37 000
Öresutjämnning	0	241	0
Övriga intäkter	0	10	0
	4 876 000	4 923 572	4 921 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-143 000	-142 565	-141 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-34 319	-34 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-75 000	-97 688	-36 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-6 933	-36 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-65 317	0
Städning entreprenad	-88 700	-66 056	-88 700
Städning enligt beställning	0	-4 603	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 296	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-5 260	-15 000
Serviceavtal	-9 000	-8 610	-8 200
Förbrukningsmateriel	-5 500	-1 966	-5 500
Störningsjour och larm	-10 000	-20 690	0
	-541 200	-478 304	-364 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-17 903	-200 000
Brf Lägenheter	0	-102 628	0
Lokaler	0	-3 973	0
Tvättstuga	0	-1 093	0
Källare	0	-25 319	0
Entré/trapphus	0	-1 900	0
Lås	0	-70 202	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 654	0
Elinstallationer	0	-18 032	0
Tak	0	-2 945	0
Fasad	0	-4 890	0
Fönster	0	-6 633	0
Balkonger/altaner	0	-8 700	0
Mark/gård/utemiljö	0	-26 981	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 290	0
	-200 000	-306 143	-200 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-6 217	0
Entré/trapphus	0	-862 962	-650 000
VVS	-150 000	0	-150 000
Ventilation	0	-157 401	0
Elinstallationer	0	-38 545	0
Tak	-2 000 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-1 122 765	-2 000 000
Mark/gård/utemiljö	-1 000 000	0	0
	-3 150 000	-2 187 889	-2 800 000

Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-106 994	-120 000
Värme	-1 450 000	-1 326 806	-988 000
Vatten	-200 000	-207 224	-300 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-69 122	-150 000
	-1 870 000	-1 710 146	-1 558 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 500	-67 165	-98 000
Tomträttsavgäld	-285 732	-285 732	-285 732
Kabel-TV	-24 900	-24 432	-24 900
Bredband	-39 800	-38 761	-39 800
	-418 932	-416 090	-448 432
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-136 678	-132 276	-150 477
	-136 678	-132 276	-150 477
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 194	-10 000
Juridiska Åtgärder	-150 000	-166 135	-50 000
Hysesförluster	0	-17	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 200	-17 780	-15 000
Föreningskostnader	-20 000	-19 012	-15 000
Förvaltningsarvode	-122 000	-117 348	-115 000
Administration	-5 000	-4 570	-12 000
Korttidsinventarier	-5 000	-18 365	-5 000
Konsultarvode	0	-7 726	-75 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 180	0
	-330 200	-367 328	-297 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-88 600	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 235	-28 000
	-117 000	-115 835	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 222 121	-1 222 121	-2 444 243
	-1 222 121	-1 222 121	-2 444 243
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 986 131	-6 936 133	-8 379 552
RÖRELSERESULTAT	-3 110 131	-2 012 561	-3 458 052
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	36	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	915	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	637	0
Låneräntor	-725 000	-846 074	-1 000 000
	-725 000	-844 486	-1 000 000
RESULTAT	-3 835 131	-2 857 047	-4 458 052