

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
STÄMPELDYNAN 1

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 11 juni 2015 kl. 18:30

Lokal: Vällingbyskolans matsal

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Proposition:Markiser till balkonger, ändring av fasaden
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärende:Grannsamverkan, föredragande Hans Berggren
22. Stämmans avslutande
23. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Vällingby den 10 april 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ann-Christine Hallgren	Ordförande
Tonie Dahlberg	Vice ordförande
Naji Elmi	Ledamot
Anna Malmberg	Ledamot
Mårten Nyqvist	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tonie Dahlberg, Naji Elmi, Ann-Christine Hallgren, Anna Malmberg och Mårten Nyqvist.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

05

Stämmor

Extra stämma med anledning av val av ordinarie styrelse hölls 2014-08-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄMPELDYNAN 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

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

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 4 flerbostadshus.

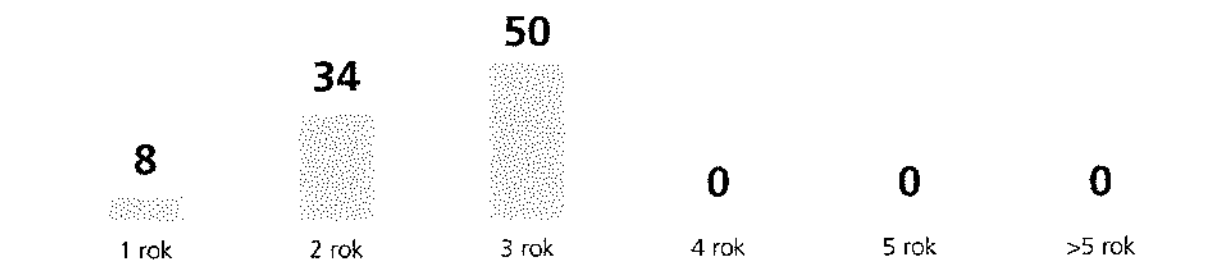
Fastighetens värdeår är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Abde Johannes - Förening	42 m ²	2016-09-30
Mi Lots- Skönhetssalong	42 m ²	Löpande
Big Care Hemservice AB	42 m ²	2015-09-30
Saiman Duangkamol- Förråd	42 m ²	2016-09-30
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	2016-09-30
Omsorgscompaniet- Kontor	87 m ²	Löpande
Toptak AB- Lager	30 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

06

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2016.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut belysning på gården	2015	
Snygga till trädgården	2015	
Byta ut 4 gamla portar på Härjedalsgatan 7-13	2015	
Målning av trapphus	2015	
Bygga egen tvättstuga	2015	Enligt överenskommelse med Svenska Bostäder
Uppgradera el i vissa fastigheter	2015	
Ny undercentral för fjärrvärme till Härjedalsgatan	2015	Enligt överenskommelse med Svenska Bostäder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Stokab	Anslutningsnät fastigheterna
Comhem	Kabel-TV m m
Driftia	Fastighetsskötsel
IL Recycling	Återvinning
Pousette Städservice	Städning av fastigheter
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Telia	Mobilabonnemang
Hagslätts Markservice	Trädgård och snöröjning
SBC	Ekonomi förvaltning
Zitius	Bredbandstjänster
Anticimex	Skadedjursanering
Q-park	Parkeringsövervakning

Övrig information

Föreningen Brf Stämpeldynan bildades 2012, men köpet av fastigheterna genomfördes 2014-06-10.

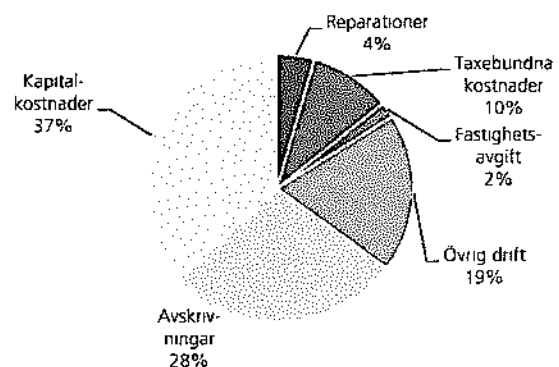
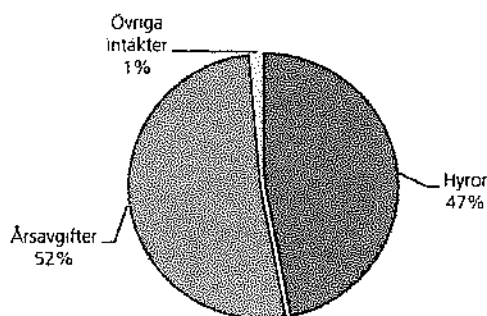
06

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 829 602	0
Finansiella intäkter	5 633	0
Lägenhetsupplåtelser	73 106 520	0
Ökning av föreningens lån	46 000 000	0
Ökning av korta skulder	2 603 211	0
	124 544 965	0
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 540 260	0
Finansiella kostnader	1 611 544	0
Investeringar i fastigheten	110 062 140	0
Ökning av korta fordringar	17 537	0
	113 231 481	0
KASSA VID ÅRETS SLUT	11 313 484	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	11 313 484	0

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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.

06

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Året har gått fort. Vi har inte gjort några större renoveringar under 2014 efter ombildandet.

Vi hade problem med att få till tjänsterna kring inpassering och miljöstugan efter övertagandet från Svenska Bostäder, men efter mycket slit fick vi till det.

Nedan är kort beskrivning av vad som gjorts 2014.

- Införskaffat mobiltelefon till styrelsen
- Införskaffat/satt upp brevlåda
- Uppsägning av externa garagehyresgäster.
- Gett ut nyhetsbrev varje månad förutom juli och augusti.
- Genomfört 5 stycken styrelsemöten.
- Tagit fram ordningsregler till föreningen, som fungerar som ett komplement till stadgarna.
- Upprättat rutin för störningar.
- Startat upp hemsida åt föreningen
- Köpt adressen www.brfstämpeldynan1.se för att underlätta.
- Löpande underhåll av fastigheterna
- Bytt ut nyckelsystemet inom föreningen.
- Uppgraderat fibernätet i husen för internet.
- Skapat avtal för städning i trapphus.
- Skapat avtal för trädgårdsskötsel och snöröjning.
- Sålt 2 stycken lägenheter som tillhörde föreningen.

Händelser efter året

Under våren 2015 planerar styrelsen att enligt renoveringsplanen 2015:

Byta ut 4 st gamla portar på Härjedalsgatan 7-13.

Måla om och renovera trapphusen.

Åtgärda trädgården.

Byta ut gammal el i fastigheterna, byta proppskåp i ca 50 lägenheter som inte är enligt modern standard.

Bygga egen tvättstuga.

Bygga egen undercentral för fjärrvärmen för fastigheten på Härjedalsgatan 7-13.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 68 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 89 st

Förändring från föregående år: + 89 st

cb

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	317	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	534	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 970	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	3	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	33	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	233	0	0
Soliditet (%)	63	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 534	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 817	0	0

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 534 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 375
summa ansamlad förlust	-1 605 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 605 662
----------------------------------	-------------------

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

af

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 791 681	0
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 921	0
		2 829 602	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-355 808	0
Driftkostnader	Not 4	-875 959	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 615	0
Personalkostnader	Not 6	-83 878	0
Avskrivningar	Not 7	-1 217 718	0
		-2 757 978	0
RÖRELSERESULTAT		71 624	0
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 633	0
Räntekostnader		-1 611 544	0
		-1 605 911	0
ÅRETS RESULTAT		-1 534 287	0

cb

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	120 994 422	0
Not 8	120 994 422	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 994 422	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	16 336	0
SBC Klientmedel i SHB	833 256	0
Övriga fordringar	1 201	0
	850 793	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 480 229	0
	10 480 229	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 331 021	0
SUMMA TILLGÅNGAR	132 325 443	0

af

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 106 520	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	12 221 375	0
		85 327 895	0
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-71 375	0
Årets resultat		-1 534 287	0
		-1 605 662	0
SUMMA EGET KAPITAL		83 722 233	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	46 000 000	0
		46 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		301 747	0
Övriga kortfristiga skulder *		1 804 180	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	497 284	0
		2 603 211	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 325 443	0
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	46 000 000	0
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

* varav medlemmarnas inre fond 1 662 851 kr

05

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 462 360	0
	Hyror bostäder	1 052 605	0
	Hyror lokaler momspliktiga	65 586	0
	Hyror lokaler	111 863	0
	Hyror garage	99 267	0
		2 791 681	0

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	25 722	0
	Öresutjämning	94	0
	Övriga intäkter	12 105	0
		37 921	0

OK

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 536	0
	Fastighetsskötsel beställning	12 537	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 367	0
	Städning entreprenad	46 835	0
	Gemensamma utrymmen	500	0
	Serviceavtal	8 007	0
	Förbrukningsmateriel	9 248	0
		160 030	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 196	0
	Brf Lägenheter	3 521	0
	Lokaler	15 035	0
	Entré/trapphus	10 262	0
	Lås	126 070	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 163	0
	Elinstallationer	22 170	0
	Fönster	5 784	0
	Mark/gård/utemiljö	1 578	0
		195 778	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	355 808	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	21 354	0
	Värme	230 190	0
	Vatten	119 545	0
	Sophämtning/renhållning	52 869	0
		423 958	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 707	0
	Tomträttsavgäld	230 966	0
	Kabel-TV	19 660	0
	Bredband	31 311	0
		370 644	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 357	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	875 959	0

05

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	5 967	0
	Juridiska åtgärder	54 696	0
	Hysesförluster	3 244	0
	Föreningskostnader	2 596	0
	Förvaltningsarvode	61 628	0
	Förvaltningsarvoden övriga	8 579	0
	Administration	5 071	0
	Korttidsinventarier	6 702	0
	Konsultarvode	68 951	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	0
		224 615	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 825	0
	Sociala kostnader	20 053	0
		83 878	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 217 718	0
		1 217 718	0

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	122 212 140	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 212 140	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 217 718	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 217 718	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 994 422	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 665 000	0
	Taxeringsvärde mark	25 710 000	0
		71 375 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	0
	Lokaler	3 375 000	0
		71 375 000	0

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 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	72 434 040	72 434 040	0	0
Upplåtelseavgifter	672 480	672 480	0	0
Fond för yttre underhåll	12 221 375	12 221 375	0	0
S:a bundet eget kapital	85 327 895	85 327 895	0	0
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-71 375	-71 375	0	0
Årets resultat	-1 534 287	-1 534 287	0	0
S:a ansamlad förlust	-1 605 662	-1 605 662	0	0
S:a eget kapital	83 722 233	83 722 233	0	0

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	71 375	0
Reservering enligt ekonomiskplan	12 150 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	12 221 375	0

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,750 %	16 000 000	0	2014-12-10
Nordea	2,500 %	10 000 000	0	2016-05-18
Nordea	2,750 %	10 000 000	0	2017-05-17
Nordea	3,350 %	10 000 000	0	2019-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		46 000 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		46 000 000	0	

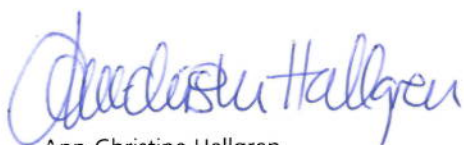
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 000 000 kr.

af

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Arvoden	19 425	0
	Sociala avgifter	6 103	0
	Ränta	67 053	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	404 702	0
		497 283	0

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2015



Ann-Christine Hallgren
Ordförande



Tonie Dahlberg
Vice ordförande



Naji Elmi
Ledamot

Anna Malmberg
Ledamot



Mårten Nyqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2015



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Stämpeldynan 1
för räkenskapsåret 2014.

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 revisionsned i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Fond för yttre underhåll 12 150 tkr samt medlemmarnas inre
fond 1 920 tkr har vid förvärvet felaktigt ökat
anskaffningsvärdet med 14 070 tkr.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, med
reservation för ovanstående, i allt väsentligt upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande
bild av BRF Stämpeldynan 1 ställning per den 31 december
2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Stämpeldynan 1 för räkenskapsåret 2014.

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
bostadsrättslagen.

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
min revision enligt god revisionsned i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 maj 2015



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 588 000	1 462 360	1 231 383
Hyror bostäder	1 882 000	1 052 605	894 814
Hyror lokaler momspliktiga	164 000	65 586	0
Hyror lokaler	181 000	111 863	169 678
Hyror garage	230 000	99 267	116 189
Värmeintäkter	58 000	25 722	0
Öresutjämning	0	94	0
Övriga intäkter	0	12 105	0
	5 103 000	2 829 602	2 412 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-137 700	-75 536	-100 714
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-12 537	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-10 000	-7 367	0
Städning entreprenad	-88 700	-46 835	-51 796
Gemensamma utrymmen	0	-500	0
Serviceavtal	-8 200	-8 007	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-9 248	0
	-254 600	-160 030	-152 510
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	-10 196	-169 624
Brf Lägenheter	0	-3 521	0
Lokaler	0	-15 035	0
Entré/trapphus	0	-10 262	0
Lås	0	-126 070	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 163	0
Elinstallationer	0	-22 170	0
Fönster	0	-5 784	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 578	0
	-170 000	-195 778	-169 624
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-1 000 000	0	0
Entré/trapphus	-300 000	0	0
Värmeanläggning	-600 000	0	0
Elinstallationer	-1 900 000	0	0
	-3 800 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-191 000	-21 354	-89 204
Värme	-988 000	-230 190	-460 408
Vatten	-216 000	-119 545	-100 714
Sophämtning/renhållning	-123 000	-52 869	-57 551
	-1 518 000	-423 958	-707 877
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 800	-88 707	-57 551
Tomträttsavgäld	-285 732	-230 966	-135 722
Kabel-TV	-24 900	-19 660	0
Bredband	-39 800	-31 311	0
	-428 232	-370 644	-193 273
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-148 075	-81 357	-66 621
	-148 075	-81 357	-66 621

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	-5 967	0
Juridiska åtgärder	0	-54 696	0
Hysesförluster	0	-3 244	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	0	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 596	0
Förvaltningsarvode	-114 100	-61 628	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-8 579	0
Administration	-2 500	-5 071	-86 326
Korttidsinventarier	0	-6 702	0
Konsultarvode	0	-68 951	0
Övriga driftskostnader	0	0	-55 182
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 180	0
	-133 600	-224 615	-141 508

Personalkostnader

Styrelsearvode	-44 500	-63 825	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-20 053	0
	-58 500	-83 878	0

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-2 436 000	-1 217 718	0
	-2 436 000	-1 217 718	0

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-8 947 007 -2 757 978 0

RÖRELSERESULTAT

-3 844 007 71 624 0

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	5 503	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-1 280 960	-690 557	-965 921
Övriga räntekostnader	0	-100	0
Övriga finansiella kostnader	0	-920 887	-920 887
	-1 280 960	-1 605 911	-1 886 808

RESULTAT

-5 124 967 -1 534 287 -906 157

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex forskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsformåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller tackande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VARDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VARDEHANDLING!