



2015

Årsredovisning

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 boendenytt.

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

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 förskottshyror 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 betalningsförmåga 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 täckande 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.

VÄRDEHÖJANDE 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 VÄRDEHANDLING!**

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 18 maj 2016 kl. 18:30

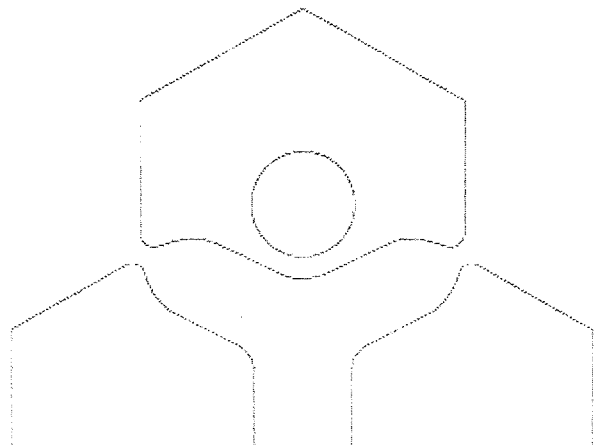
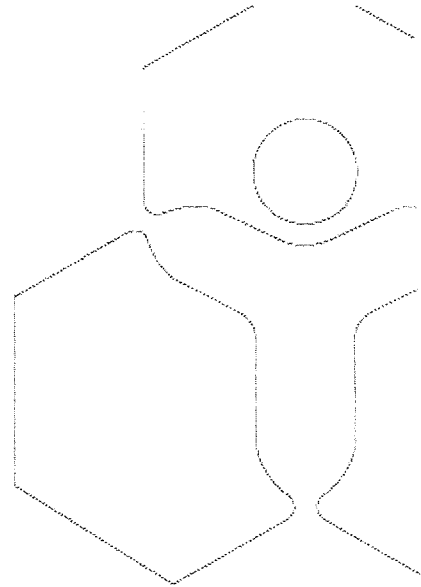
Lokal: Vällingbyskolans stora matsal

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. Stämmans avslutande
18. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Vällingby den 5 januari 2016

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade 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 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
Naji Elmi	Ledamot
Ann-Christine Hallgren	Ledamot

Ulf Sven Eriksson	Suppleant
Lars Mårten Nyqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna Malmberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄMPELDYNAN 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

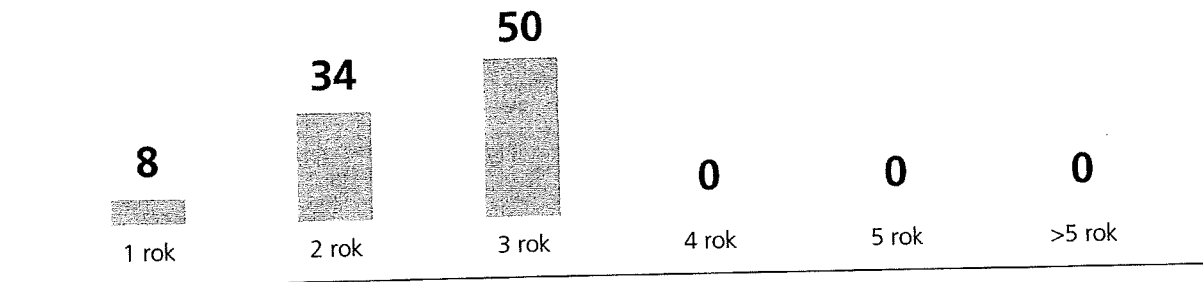
Värdeåret är 1956.

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 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Abde Johannes - Förening	42 m ²	2016-09-30
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.

Teknisk status

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

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	Enligt överenskommelse med Svenska Bostäder
Renovering av balkongräcken/balkongsten	2016	Inventering sker i början av året
Spolning av V A	2016	
Ommålning av trapphus	2016	
Omläggning av tak	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:

Föreningens hade ett rörligt lån med ändrings datum 2014-12-10, lånet hade en ränta på 1.75% och en räntekostnad på 280 000 kr per år. 2015-06-10 skrevs räntan på lånet om till 1.45% till en årlig räntekostnad på 232 000 kr. November 2015 förhandlade styrelsen med Nordea och tog ett erbjudande om att binda lånet på 12 månader till en räntesats på 0.44% och en årlig räntekostnad på 70 400 kr. Föreningen sparar under 2016 ungefär 200 000 kr i räntekostnad på lånet.

Under 2016 kommer styrelsen omförhandla ytterligare lån i föreningen.

Yttre renoveringsfond:

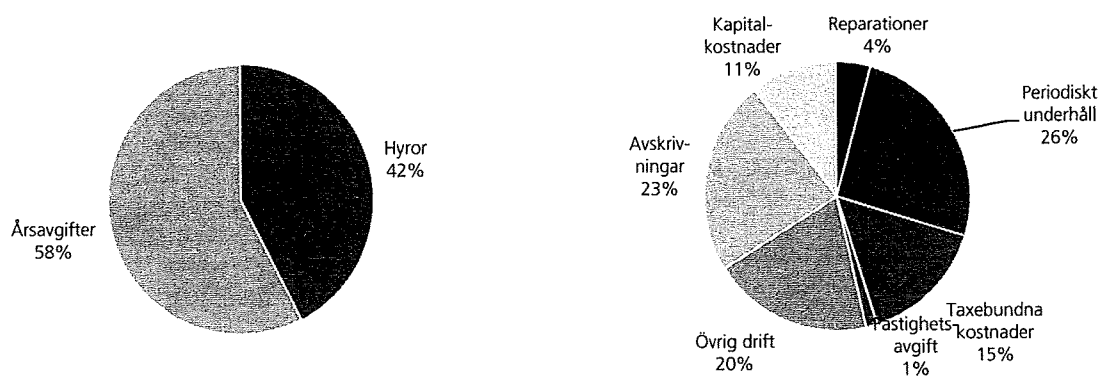
Hur mycket är förbrukat gällande föreningens yttre renoveringsfond?

Innehav-2014: 12.1 Mkr, utnyttjat: 0 %
Innehav-2015: 12.2 Mkr, utnyttjat 3.8 Mkr (31%)
Innehav-2016: 8.4 Mkr, utnyttjas 2.8 Mkr (33%)
Innehav-2017: 5.6 Mkr, utnyttjas ?

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 313 484	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 892 128	2 829 602
Finansiella intäkter	1 584	5 633
Minskning kortfristiga fordringar	16 336	0
Medlemsinsatser	2 367 500	73 106 520
Ökning av långfristiga skulder	0	46 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 603 211
	7 277 548	124 544 965
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 883 544	1 540 260
Finansiella kostnader	1 091 172	1 611 544
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	122 212 140
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 537
Minskning av kortfristiga skulder	159 092	0
	8 133 808	125 381 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 457 224	11 313 484
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-856 260	11 313 484

*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 1 243 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen tackar för ert förtroende, Året 2015 har gått väldigt fort.

Här kommer en kort beskrivning från styrelsen vad som har gjorts under året 2015 och förklaring till vissa specifika kostnader i budgeten för 2015.

Tvättstugan:

Bygget påbörjades enligt plan och efter beviljat bygglov från kommunen i mars 2015. Ganska snabbt insåg vi att elen i fastigheten inte skulle räcka till, utan vi var tvungna att be Fortum dra in mer ström. Föreningen fick att byta ut den gamla servicen (proppskåpen) i el rummet för att kunna få ut mer ström i fastigheten. När det jobbet äntligen var under kontroll, upptäckte vi att betongsulan som skulle bära upp hela tvättstugan var ihålig och det var inte säkert att bygga tvättstugan där. Vi fick bila upp golvet, lägga ut mer grus och sedan gjuta om golvet, men nu är det "solid as a rock".

Tvättstugan öppnades 2015-06-13.

Mjukfogar mellan husen på Fjällnäsgränd:

Vid besiktning hösten 2014 upptäcktes hål i fasaderna i mjukfogarna (frostsador) detta åtgärdades under våren 2015 med hjälp av en skylift.

Undercentral för fjärrvärme på Härjedalsgränd:

Enligt köpeavtalet med SB fick vi 2 år på oss att separera vår del av fjärrvärmens från Svenska Bostäders (SB) undercentral. SB extra fakturerade oss +20% enligt avtal och vi valde att så fort som möjligt bygga egen undercentral. Vi satte upp en ny fjärrvärmecentral, bilade upp för brunn, satte upp nya väggar och en satte in en låsbar dörr.

Fjärrvärmecentralen kopplades in 2015-06-08.

Jurist:

Under våren 2015 har vi haft ärenden i hyresnämnden. Vi har upplåtit en av lokalerna till bostadsrätt, där man varit lovad ett köp vid ombildandet (2014), styrelsen tog hjälp med att upprätta ett avtal kring detta. Uppsägningen av alla externa hyresgäster på garageplatser varit en långdragen process och det gick åt många timmar hos jurist för detta även i början på 2015.

Rensning av cykelrum och källarstråk:

Styrelsen hyrde in en container under våren 2015 för att rensa upp efter övertagandet från SB. Mycket skräp fanns i cykelrum och källarstråk efter tidigare hyresgäster. Allt är nu rensat och kastat.

Eftersatt trädgård

Vi fick ta in trädgårdsmästaren extra för att beskära våra buskar. Trädgården var väldigt eftersatt vid köpet 2014, men vi hann inte åtgärda något under hösten 2014, utan tog kostnaden under 2015.

Byte av portar på Härjedalsgränd 7-13:

Det var 4 stycket portar inom föreningen som var väldigt gamla och slitna. Vi valde att byta ut dessa i början på juni 2015.

Elskåps byte:

Svenska Bostäder har sporadiskt underhållit både lägenheter och fastigheter gällande bland annat elen. Föreningen inventerade beståndet under början på året för att få veta hur det låg till med elen, så att vi bättre kunde planera underhållsplanen för fastigheterna.

Styrelsen beslutade att tidigarelägga uppgraderingen av lägenhets el enligt tidigare beslutat renoveringsbehov i den ekonomiska planen som togs vid köpet av fastigheterna, (I bostadsrättsföreningens ansvar ingår också den central som finns inne i lägenheten, ingår därför kostnadsmissigt i fastighetspunkten.

Totalt 35 familjer fick nya och säkrare elskåp under april-maj 2015.

Byte av gatubelysningen på gården:

Vi hade 4 stycken stolpar av äldre modell på gården som byttes ut under hösten 2015, för att belysa gården bättre. Vi kompletterar även gården med nya bättre lampor på fasaden inne på gården.

Trapphusrenovering:

Vi har stora skador i flera trappuppgångar. Styrelsen har prioriterat att laga skador på trappsteg som annars utgör en risk för att man ska ramla i trappan. Vi väljer också att förbättra och modernisera belysning i alla trappuppgångar och källare, där vi installerar beröringsfritt och 148 nya LED armaturer. Som avslutning på renoveringen målar vi om samtliga 14 portar i samma kulörer, ommålningen kommer att ske under perioden februari-juni 2016.

Hyresavgiften för hyresrätter:

Föreningen har via Hyresgästföreningen och SBC förhandlat om hyran för 2015. 1/9 höjde föreningen hyrorna för alla hyresgäster med ca 1,2%, höjningen gäller retroaktivt för 2015.

Byte av alla inpasseringsbrickor till portarna:

Vi valde att av säkerhetsskäl byta ut alla inpasseringsbrickor som ger behörighet till våra fastigheter. I augusti lämnades 4 nya brickor ut per familj och tillsammans med leverantören nollställde vi inpasseringssystemet och föreningen har nu full koll på alla brickor.

Förvaltning av hyreslägenheterna:

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

Händelser efter året

Ommålning av trapphusen sker under februari-juni 2016. Våra trapphus är väldigt fula och skadade, Vällingbyvägen målades om på 80-talet, Fjällnäsgränd och Härjedalsgränd målades om på 90-talet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 17 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	317	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	811	534	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 970	9 970	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	16	3	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	151	33	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	17	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	233	0	0
Soliditet (%)	62	63	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 525	-1 534	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 892	2 817	0	0

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 525 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 605 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 375
summa balanserat resultat	-7 202 284

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

2 653 542
-4 548 742

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 892 128	2 817 497
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	12 105
Summa rörelseintäkter		4 892 128	2 829 602
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-6 198 394	-1 231 767
Övriga externa kostnader	Not 4	-568 186	-224 615
Personalkostnader	Not 5	-116 964	-83 878
Avskrivningar	Not 6	-2 444 243	-1 217 718
Summa rörelsekostnader		-9 327 787	-2 757 978
RÖRELSERESULTAT		-4 435 659	71 624
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 584	5 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 091 172	-1 611 544
Summa finansiella poster		-1 089 588	-1 605 911
ÅRETS RESULTAT		-5 525 247	-1 534 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 7	118 550 179	120 994 422
Summa materiella anläggningstillgångar	118 550 179	120 994 422
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 550 179	120 994 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	16 336
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 001 928	834 457
Summa kortfristiga fordringar	1 001 928	850 793
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 456 497	10 480 229
Summa kassa och bank	9 456 497	10 480 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 458 425	11 331 021
SUMMA TILLGÅNGAR	129 008 604	132 325 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 474 020	73 106 520
Fond för yttre underhåll	Not 10	12 292 750	12 221 375
Summa bundet eget kapital		87 766 770	85 327 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 677 037	-71 375
Årets resultat		-5 525 247	-1 534 287
Summa fritt eget kapital		-7 202 284	-1 605 662
SUMMA EGET KAPITAL		80 564 486	83 722 233
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		501 136	301 747
Skatteskulder		148 106	0
Övriga skulder		1 191 998	1 804 180
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	602 879	497 284
Summa kortfristiga skulder		2 444 118	2 603 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 008 604	132 325 443
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	46 000 000	46 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2015	2014
Byggnader	50år	50 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 792 136	1 462 360
	Hyror bostäder	1 586 284	1 052 605
	Hyror lokaler momspliktiga	191 579	65 586
	Hyror lokaler	90 139	111 863
	Hyror garage	193 513	99 267
	Bredbandsintäkter	600	0
	Värmeintäkter	37 626	25 722
	Öresutjämning	251	94
		4 892 128	2 817 497

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	12 105
		0	12 105

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	138 239	75 536
	Fastighetskötsel beställning	88 203	12 537
	Fastighetskötsel gård entreprenad	76 601	7 367
	Fastighetskötsel gård beställning	35 598	0
	Snöröjning/sandning	107 998	0
	Städning entreprenad	83 065	46 835
	Städning enligt beställning	4 482	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 005	0
	Gemensamma utrymmen	61 760	500
	Gård	2 293	0
	Serviceavtal	0	8 007
	Förbrukningsmateriel	172 477	9 248
	Störningsjour och larm	10 295	0
	Brandskydd	82 603	0
		909 620	160 030
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	91 554	10 196
	Brf Lägenheter	80 430	3 521
	Lokaler	18 566	15 035
	Gemensamma utrymmen	6 895	0
	Entré/trapphus	10 331	10 262
	Lås	104 724	126 070
	VVS	6 429	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 163
	Elinstallationer	44 815	22 170
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 648	0
	Fönster	19 441	5 784
	Balkonger/altaner	2 875	0
	Mark/gård/utemiljö	2 891	1 578
	Garage/parkering	19 862	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 292	0
		444 752	195 778
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	33 381	0
	Tvättstuga	1 648 588	0
	Entré/trapphus	369 034	0
	Värmeanläggning	483 225	0
	Elinstallationer	119 314	0
		2 653 542	0
	Taxebundna kostnader		
	El	109 119	21 354
	Värme	1 046 765	230 190
	Vatten	285 838	119 545
	Sophämtning/renhållning	156 403	52 869
		1 598 125	423 958
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 531	88 707
	Tomträttsavgäld	285 732	230 966
	Kabel-TV	24 225	19 660
	Bredband	38 761	31 311
		444 249	370 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 106	81 357
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 198 394	1 231 767

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	9 561	5 967
	Juridiska åtgärder	147 262	54 696
	Inkassering avgift/hyra	373	0
	Hysesförluster	7	3 244
	Revisionsarvode extern revisor	17 757	0
	Föreningskostnader	15 184	2 596
	Förvaltningsarvode	138 374	61 628
	Förvaltningsarvoden övriga	6 342	8 579
	Administration	11 252	5 071
	Korttidsinventarier	5 588	6 702
	Konsultarvode	209 306	68 951
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
		568 186	224 615

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	63 825
	Sociala kostnader	27 964	20 053
		116 964	83 878

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	2 444 243	1 217 718
		2 444 243	1 217 718

Not 7	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	122 212 140	0
	Nyanskaffningar	0	122 212 140
	Utgående anskaffningsvärde	122 212 140	122 212 140
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 217 718	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 444 243	-1 217 718
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 661 961	-1 217 718
	Planenligt restvärde vid årets slut	118 550 179	120 994 422
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	45 665 000	45 665 000
	Taxeringsvärde mark	25 710 000	25 710 000
		71 375 000	71 375 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	3 375 000	3 375 000
		71 375 000	71 375 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1	1
	Klientmedel hos SBC	1 000 727	833 256
	Fordringar	1 200	1 200
		1 001 928	834 457

Not 9	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	74 228 140	1 794 100	72 434 040
	Upplåtelseavgifter	1 245 880	573 400	672 480
	Fond för yttre underhåll	12 292 750	71 375	12 221 375
	S:a bundet eget kapital	87 766 770	2 438 875	85 327 895
Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 677 037	-71 375	-1 534 287
	Årets resultat	-5 525 247	-5 525 247	-1 534 287
	S:a ansamlad förlust	-7 202 284	-5 596 622	-1 605 662
	S:a eget kapital	80 564 486	-3 157 747	83 722 233

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	12 221 375	0
	Reservering enligt stadgar	71 375	71 375
	Reservering enligt ekonomiskplan	0	12 150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	12 292 750	12 221 375

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Nordea	0,440 %	16 000 000	16 000 000	2016-10-30
Nordea	2,500 %	10 000 000	10 000 000	2016-05-18
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 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	64 025	19 425
Sociala avgifter	20 117	6 103
Ränta	66 037	67 053
Förutbetalda avgifter och hyror	452 700	404 702
	602 879	497 283

Styrelsens underskrifter

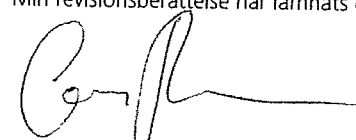
STOCKHOLM den 17 / 3 2016


Lars Tonie Dahlberg
Ledamot


Naji Elmi
Ledamot


Ann-Christine Hallgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016


Carina Toresson
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 802 500	2 792 136	2 588 000
Hyror bostäder	1 616 000	1 586 284	1 882 000
Hyror lokaler momspliktiga	197 000	191 579	164 000
Hyror lokaler	85 000	90 139	181 000
Hyror garage	184 000	193 513	230 000
Bredbandsintäkter	0	600	0
Värmeintäkter	37 000	37 626	58 000
Öresutjämning	0	251	0
	4 921 500	4 892 128	5 103 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-141 000	-138 239	-137 700
Fastighetsskötsel beställning	-34 000	-88 203	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-36 000	-76 601	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-36 000	-35 598	0
Snöröjning/sandning	0	-107 998	0
Städning entreprenad	-88 700	-83 065	-88 700
Städning enligt beställning	0	-4 482	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-46 005	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-61 760	0
Gård	0	-2 293	0
Serviceavtal	-8 200	0	-8 200
Förbrukningsmateriel	-5 500	-172 477	-5 000
Störningsjour och larm	0	-10 295	0
Brandskydd	0	-82 603	0
	-364 400	-909 620	-254 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-91 554	-170 000
Brf Lägenheter	0	-80 430	0
Lokaler	0	-18 566	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 895	0
Entré/trapphus	0	-10 331	0
Lås	0	-104 724	0
VVS	0	-6 429	0
Elinstallationer	0	-44 815	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 648	0
Fönster	0	-19 441	0
Balkonger/altaner	0	-2 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 891	0
Garage/parkering	0	-19 862	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-32 292	0
	-200 000	-444 752	-170 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-33 381	0
Tvättstuga	0	-1 648 588	-1 000 000
Entré/trapphus	-650 000	-369 034	-300 000
VVS	-150 000	0	0
Värmeanläggning	0	-483 225	-600 000
Elinstallationer	0	-119 314	-1 900 000
Balkonger/altaner	-2 000 000	0	0
	-2 800 000	-2 653 542	-3 800 000

Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-109 119	-191 000
Värme	-988 000	-1 046 765	-988 000
Vatten	-300 000	-285 838	-216 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-156 403	-123 000
	-1 558 000	-1 598 125	-1 518 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-95 531	-77 800
Tomträttsavgäld	-285 732	-285 732	-285 732
Kabel-TV	-24 900	-24 225	-24 900
Bredband	-39 800	-38 761	-39 800
	-448 432	-444 249	-428 232
Fastighetskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 477	-148 106	-148 075
	-150 477	-148 106	-148 075
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 561	0
Juridiska åtgärder	-50 000	-147 262	0
Inkassering avgift/hyra	0	-373	0
Hysesförluster	0	-7	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-17 757	-15 000
Föreningskostnader	-15 000	-15 184	-2 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-138 374	-114 100
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 342	0
Administration	-12 000	-11 252	-2 500
Korttidsinventarier	-5 000	-5 588	0
Konsultarvode	-75 000	-209 306	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 180	0
	-297 000	-568 186	-133 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-89 000	-44 500
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 964	-14 000
	-117 000	-116 964	-58 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 444 243	-2 444 243	-2 436 000
	-2 444 243	-2 444 243	-2 436 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 379 552	-9 327 787	-8 947 007
RÖRELSERESULTAT	-3 458 052	-4 435 659	-3 844 007
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	158	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 426	0
Låneräntor	-1 000 000	-1 091 172	-1 280 960
	-1 000 000	-1 089 588	-1 280 960
RESULTAT	-4 458 052	-5 525 247	-5 124 967

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Stämpeldynan 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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

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 rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 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 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 revisionssed 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 det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016



Carina Toresson