



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hans Berggren	Ledamot
Lars Tonie Dahlberg	Ledamot
David Patrik Nordin	Ledamot
Peter Nyren	Ledamot
Charlotte Kristin Rosenlöf	Ledamot

Susanne Kristine Bergdal Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÄMPELDYNAN 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige försäkring .

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.

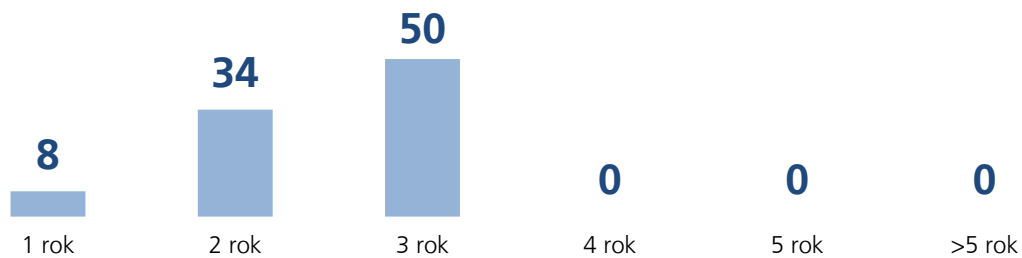
Värdeåret är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Thai massage	62 m ²	Löpande
Inexpo Trading- Kontor	42 m ²	Löpande
Bedlinski Bygg & Renovering AB	30 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelselokal Fjällnäsgränd 6 B Tvättstuga	Tvättstugan befinner sig på källarplan i fastigheten på Vällingbyvägen
30 stycken garage	Föreningens garage finns på bottenplan i fastigheten på Härjedalsgatan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades November 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entretak vid portar	2019	
Underhåll av brunn vid tvättstugan	2019	detta pga återkommande översvämning inne vid tvättstugan
Omläggning av tak	2017	
Spolning av V A	2017	
Upprustning av gård	2017 - 2018	Renovering/upprustning av gården
Renovering av balkongräcken/balkongsten	2016	
Ommålning av trapphus	2016	
Uppgradera el i vissa fastigheter	2015	35 familjer fick nya proppskåp med automatsäkringar.
Bygga egen tvättstuga	2015	
Ny undercentral för fjärrvärme till Härjedalsgatan	2015	Enligt överenskommelse med Svenska Bostäder
Byta ut 4 gamla portar på Härjedalsgatan 7-13	2015	
Byta ut belysning på gården	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Skyddsrum	2020	Utföra åtgärder enligt föreläggande 200108 från MSB.
Renovering av garageportar	2020-2021	Styrelsen har under 2019 påbörjat arbetet genom att se över behov och ta in offerter från flera företag. Styrelsen har valt att avvakta med arbetet till dess att ett rimligt förslag inkommer.

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
SBC	Ekonomi förvaltning
Zitius	Bredbandstjänster
Anticimex	Skadedjursanering
F'sons Markservice	Snöröjning och markservice
Apcoa	Parkeringsbolag
Bas Städ i Stockholm AB	Städning av trapphus och tvättstuga
Försäkring	Gjensidige

Övrig information

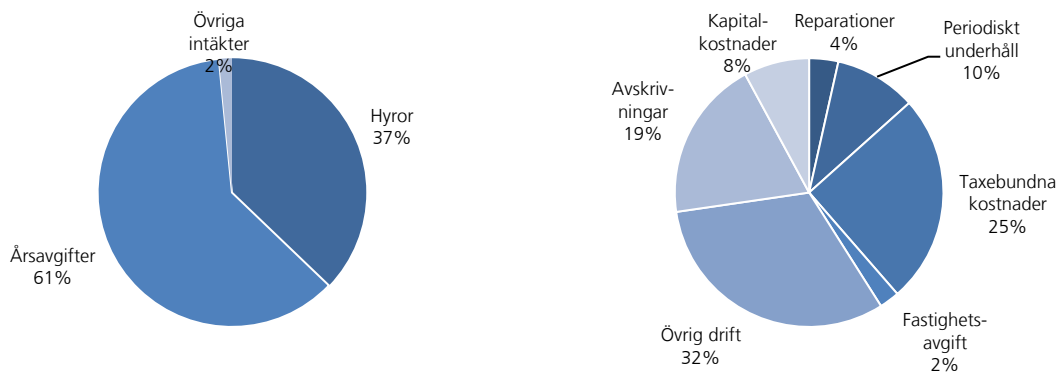
Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheter som är flerbostadshus 2014 och utgår från stadgar från 2014 som reviderades 2018. Det finns total 92 lägenheter varav 72 är bostadsrätter och 20 är hyresrätter. Utöver det finns även 7 lokaler med hyresrätt, en tvättstuga och 30 st garage. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ett sk privatbostadsföretag. I nuvarande styrelse finns fem ledamöter och en suppleant. Föreningen samarbetar med flera företag som utför professionella tjänster åt föreningen, tex ekonomisk förvaltning och daglig drift. Under 2019 upprättades en ny underhållsplan där fastigheterna besiktigades av behörig personal från SBC. Underhållsplanen tar fasta på att flera större underhållsarbeten redan är gjorda och att fastigheterna är i gott skick.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 329 969	5 460 515
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 725 369	4 717 506
Finansiella intäkter	360	229
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 269
Medlemsinsatser	4 350 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	151 446
	9 075 729	4 876 450
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 587 055	4 340 701
Finansiella kostnader	498 380	666 295
Ökning av kortfristiga fordringar	85 081	0
Minskning av långfristiga skulder	3 900 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	324 009	0
	9 394 525	5 006 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 011 173	5 329 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-318 796	-130 546

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Föreningen har en ny underhållsplan. Denna har upprättats av SBC 2019 på uppdrag av styrelsen.

Under året såldes ytterligare en lägenhet som ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. Under föregående år såldes en lägenhet men köpet gick inte igenom förrän 2019. Detta har möjliggjort för föreningen att amortera 3 900 000 kronor på befintliga lån.

Skyddrum som finns i föreningen har genomgått en kontroll av MSB som leder till ett utlåtande från myndigheten.

Flera av de lokaler som finns i bottenvåning på våra fastigheter har renoverats. På Fjällnäsgränd har genomförts ett större arbetet med yttre dränering av fastigheten. Vi har även åtgärdat den brunn som finns på gården utanför tvättstugan så att vatten från snö och regn avleds på ett adekvat sätt.

Alla våra portar har nu skydd från regn och snö eftersom glastak har satts upp ovanför de portar som ligger in mot gården på Fjällnäsgränd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelser under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	617	614	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	664	712	772	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 908	9 753	9 753	9 970
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	172	177	177	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	25	24	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	96	96	122
Soliditet (%)	64	61	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 582	-1 511	-5 294	-2 857
Nettoomsättning (tkr)	4 658	4 717	4 877	4 924

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	77 312 740	1 908 000	0	75 404 740
Upplåtelseavgifter	5 011 280	2 442 000	0	2 569 280
Fond för yttre underhåll	2 790 142	271 080	-739 336	3 258 398
S:a bundet eget kapital	85 114 162	4 621 080	-739 336	81 232 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 362 500	-271 080	-772 046	-6 319 374
Årets resultat	-1 581 828	-1 581 828	1 511 382	-1 511 383
S:a ansamlad förlust	-8 944 328	-1 852 908	739 336	-7 830 756
S:a eget kapital	76 169 834	2 768 172	0	73 401 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 581 828
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 091 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 080
summa balanserat resultat	-8 944 329

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

620 084
-8 324 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 657 726	4 717 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 643	317
Summa rörelseintäkter		4 725 369	4 717 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 077 325	-3 787 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 859	-436 183
Personalkostnader	Not 6	-113 872	-117 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 222 121	-1 222 121
Summa rörelsekostnader		-5 809 177	-5 562 823
RÖRELSERESULTAT		-1 083 808	-845 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 380	-666 295
Summa finansiella poster		-498 020	-666 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 581 828	-1 511 383
ÅRETS RESULTAT		-1 581 828	-1 511 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	113 661 694	114 883 815
Summa materiella anläggningstillgångar	113 661 694	114 883 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	113 661 694	114 883 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	100 693	19 675
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 188 308	1 503 041
Summa kortfristiga fordringar	1 289 001	1 522 716
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 964 752	3 964 752
Summa kassa och bank	3 964 752	3 964 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 253 753	5 487 468
SUMMA TILLGÅNGAR	118 915 446	120 371 283

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 324 020	77 974 020
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 790 142	3 258 398
Summa bundet eget kapital		85 114 162	81 232 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 362 500	-6 319 374
Årets resultat		-1 581 828	-1 511 383
Summa fritt eget kapital		-8 944 328	-7 830 756
SUMMA EGET KAPITAL		76 169 834	73 401 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 100 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		41 100 000	45 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		308 340	409 844
Skatteskulder		288 908	275 224
Moms		2 188	766 572
Inre fond		546 354	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	499 822	517 981
Summa kortfristiga skulder		1 645 612	1 969 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 915 446	120 371 283

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2019	2018
Byggnader	100år	100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 895 766	2 847 012
Hyror bostäder	1 408 953	1 470 772
Hyror lokaler momspliktiga	103 493	119 549
Hyror lokaler	15 900	48 227
Hyror parkering	637	0
Hyror garage	226 733	215 139
Värmeintäkter	5 916	16 263
Öresutjämning	328	228
	4 657 726	4 717 190

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	68 250	0
Övriga intäkter	-607	317
	67 643	317

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	156 117	152 220
	Fastighetskötsel beställning	37 808	52 625
	Fastighetskötsel gård entreprenad	241 911	77 071
	Fastighetskötsel gård beställning	158 006	10 930
	Snöröjning/sandning	120 341	86 283
	Städning entreprenad	74 506	63 243
	Städning enligt beställning	49 938	1 467
	Bevakning	622	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 492
	Garage	0	5 850
	Gård	218	50
	Serviceavtal	19 591	33 452
	Förbrukningsmateriel	9 222	3 474
	Störningsjour och larm	2 400	0
	Brandskydd	708	0
		871 385	493 158
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 529	3 108
	Brf Lägenheter	10 330	20 491
	Lokaler	12 551	44 611
	Gemensamma utrymmen	227	0
	Tvättstuga	8 151	0
	Sophantering/återvinning	3 119	0
	Entré/trapphus	8 891	1 252
	Lås	13 111	14 395
	VVS	17 972	19 216
	Elinstallationer	52 423	35 908
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 793
	Bredband	2 123	0
	Fasad	17 417	3 527
	Fönster	19 195	26 676
	Mark/gård/utemiljö	401	68 884
	Skador/klotter/skadegörelse	34 594	32 731
	Vattenskada	6 467	6 011
		224 500	281 603
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	144 543	74 125
	Hyreslägenheter	108 572	0
	Lokaler	0	79 719
	Gemensamma utrymmen	0	4 706
	Entré/trapphus	9 848	0
	VVS	357 122	0
	Mark/gård/utemiljö	0	580 786
		620 084	739 336
	Taxebundna kostnader		
	El	140 230	111 992
	Värme	1 189 579	1 221 294
	Vatten	137 381	171 075
	Sophämtning/renhållning	126 463	125 224
		1 593 652	1 629 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	146 077	132 795
	Självrisk	68 250	0
	Tomträttsavgäld	338 600	308 400
	Kabel-TV	25 730	25 205
	Bredband	38 761	38 761
		617 418	505 161

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 284	138 624
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 077 325	3 787 467
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 991	8 913
	Juridiska åtgärder	0	89 887
	Inkassering avgift/hyra	0	2 238
	Hysesförluster	1	17 727
	Revisionsarvode extern revisor	18 670	18 670
	Föreningskostnader	31 336	20 417
	Fritids- och trivselkostnader	2 273	0
	Förvaltningsarvode	128 975	161 521
	Administration	72 059	12 438
	Konsultarvode	134 435	97 052
	Föreningsavgifter	5 119	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 320
		395 859	436 183
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 200	89 000
	Sociala kostnader	24 672	28 052
		113 872	117 052
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 222 121	1 222 121
		1 222 121	1 222 121

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 212 140	122 212 140
	Utgående anskaffningsvärde	122 212 140	122 212 140
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 328 325	-6 106 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 222 121	-1 222 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 550 446	-7 328 325
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 661 694	114 883 815
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 176 000	45 734 000
	Taxeringsvärde mark	37 184 000	30 828 000
		90 360 000	76 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	75 000 000
	Lokaler	2 360 000	1 562 000
		90 360 000	76 562 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		138 648	136 624
	Klientmedel hos SBC		1 046 421	1 365 217
	Fordringar		1 200	1 200
	Fordringar kreditfakturor		2 039	0
			1 188 308	1 503 041
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		3 258 398	7 604 443
	Reservering enligt stadgar		271 080	229 686
	Reservering enligt ekonomiskplan		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-739 336	-4 575 731
	Vid årets slut		2 790 142	3 258 398
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,950 %	16 000 000	16 000 000
	Nordea	0,680 %	10 000 000	10 000 000
	Nordea	0,930 %	5 100 000	9 000 000
	Nordea	0,950 %	10 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		41 100 000	45 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			41 100 000	45 000 000
				Villkors- ändringsda g
				2020-10-14
				2020-05-15
				2020-06-10
				2020-05-15

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 600	64 400
	Sociala avgifter	19 040	20 300
	Ränta	47 978	63 231
	Avgifter och hyror	372 204	370 050
		499 822	517 981
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Ett större arbete med att renovera dörrarna till våra garage planeras. Under 2019 arbetade styrelsen med att se över behov och ta in kostnadsförslag från flera håll. Under kommande år 2020 fortsätter arbetet med att hitta en lämplig utförare av arbetet till en rimlig kostnad.

Styrelsen kommer under 2020 att se över samtliga avtal som föreningen har. Detta för att säkerställa att avtalen är adekvata i relation till aktuella behov i föreningen och att kostnaderna är rimliga för det som utförs. En ytterligare fråga för styrelsen är att se över egenkontroll för fastighetsägare enligt miljöbalken. Det kommer leda till att föreningens ansvar och åtaganden tydliggörs när det gäller egentillsyn kring frågor som rör människors hälsa och miljön och att egenkontrollen överensstämmer med aktuella bestämmelser.

Föreningen har 20 hyreslägenheter. För vår räkning förhandlar SBC därför om adekvata hyresavgifter för dessa hyresgäster. Förhandlingarna beräknas slutföras under första kvartalet av 2020. Om förhandlingen innebär en ökad hyresavgift kommer denna att gälla retroaktivt från och med februari 2020.

Vi vet redan nu att kontrollen av skyddsrum som genomfördes under 2019 kommer innebära att föreningen genomför ett antal åtgärder på uppmaning av MSB. Det handlar bland annat om upprustning av rum samt att säkerställa att adekvata utrusning finns tillgängligt.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28, 4 2020

Hans Berggren
Ledamot



Lars Tonie Dahlberg
Ledamot



David Patrik Nordin
Ledamot



Peter Nyrén
Ledamot



Charlotte Kristin Rosenlöf
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 eventuella 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 2019 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.

U

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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 april 2020

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 892 000	2 895 766	2 847 000
Hyror bostäder	1 410 000	1 408 953	1 476 000
Hyror lokaler momspliktiga	102 000	103 493	132 000
Hyror lokaler	15 000	15 900	80 000
Hyror parkering	0	637	0
Hyror garage	212 000	226 733	210 000
Värmeintäkter	31 000	5 916	31 000
Öresutjämning	0	328	0
Fakturerade kostnader	0	68 250	0
Övriga intäkter	0	-607	0
	4 662 000	4 725 369	4 776 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-159 000	-156 117	-166 000
Fastighetsskötsel beställning	-43 000	-37 808	-55 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-81 000	-241 911	-75 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-158 006	-22 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-120 341	-70 000
Städning entreprenad	-66 000	-74 506	-72 000
Städning enligt beställning	-10 000	-49 938	-11 000
Myndighetstillsyn	0	0	-9 000
Bevakning	0	-622	-9 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-10 000
Garage	-2 000	0	0
Gård	-1 000	-218	-1 000
Serviceavtal	-35 000	-19 591	-35 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-9 222	-10 000
Störningsjour och larm	-9 000	-2 400	-5 000
Brandskydd	0	-708	0
	-500 000	-871 385	-550 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-17 529	-336 000
Brf Lägenheter	0	-10 330	0
Lokaler	0	-12 551	0
Gemensamma utrymmen	0	-227	0
Tvättstuga	0	-8 151	0
Sophantering/återvinning	0	-3 119	0
Entré/trapphus	0	-8 891	0
Lås	0	-13 111	0
VVS	0	-17 972	0
Elinstallationer	0	-52 423	0
Bredband	0	-2 123	0
Fasad	0	-17 417	0
Fönster	0	-19 195	0
Mark/gård/utemiljö	0	-401	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-34 594	0
Vattenskada	0	-6 467	0
	-100 000	-224 500	-336 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-425 000	-144 543	0
Hyreslägenheter	0	-108 572	0
Tvättstuga	0	0	-169 000
Entré/trapphus	0	-9 848	-88 000
VVS	0	-357 122	0
Garage/parkering	-731 000	0	-194 000
	-1 156 000	-620 084	-451 000
Taxebundna kostnader			
El	-117 000	-140 230	-119 000
Värme	-1 271 000	-1 189 579	-1 275 000
Vatten	-172 000	-137 381	-166 000
Sophämtning/renhållning	-131 000	-126 463	-115 000
	-1 691 000	-1 593 652	-1 675 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-139 000	-146 077	-123 000
Självrisk	0	-68 250	0
Tomträttsavgäld	-360 000	-338 600	-279 000
Kabel-TV	-27 000	-25 730	-26 000
Bredband	-41 000	-38 761	-41 000
	-567 000	-617 418	-469 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-160 000	-150 284	-141 000
	-160 000	-150 284	-141 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 991	-10 000
Juridiska åtgärder	0	0	-70 000
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 670	-19 000
Föreningskostnader	-21 000	-31 336	-19 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 273	0
Förvaltningsarvode	-170 000	-128 975	-141 000
Administration	-16 000	-72 059	-15 000
Konsultarvode	-45 000	-134 435	0
Föreningsavgifter	-5 200	-5 119	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	0	-8 000
	-288 200	-395 859	-282 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-89 200	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-24 672	-28 000
	-118 000	-113 872	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 223 000	-1 222 121	-1 223 000
	-1 223 000	-1 222 121	-1 223 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 803 200	-5 809 177	-5 244 000
RÖRELSERESULTAT	-1 141 200	-1 083 808	-468 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	360	0
Låneräntor	-370 000	-498 093	-650 000
Övriga räntekostnader	0	-287	0
	-370 000	-498 020	-650 000
RESULTAT	-1 511 200	-1 581 828	-1 118 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE