



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Stämpeldynan 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- 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 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Hans Viktor Berggren	Ledamot	
Lars Tonie Dahlberg	Ledamot	
Karl Peter Fröberg	Ledamot	
David Patrik Nordin	Ledamot	
Ida Hanna Karin Persson	Ledamot	avgår vid årsstämman
Susanne Kristine Bergdal	Suppleant	
Charlotte Kristin Rosenlöf	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-22. Extra stämma med anledning av förändring av stadgarna.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STÄMPELDYNAN 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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.

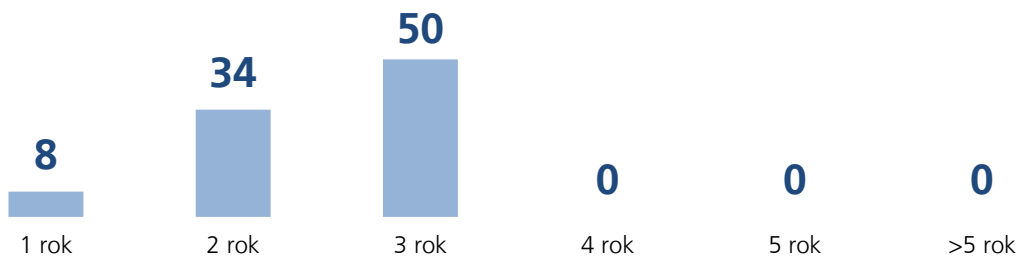
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 916 m<sup>2</sup>, varav 6 058 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 858 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Thai massage	62 m <sup>2</sup>	Löpande
HB JB Konsult - kontor	45 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Inexpo Trading- Kontor	42 m <sup>2</sup>	Löpande
Attendo-Hemtjänst	87 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Bedlinski Bygg & Renovering AB	30 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Styrelselokal Fjällnäsgratan 6 B

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av V A	2017	
Omläggning av tak	2017	
Upprustning av gård	2017 - 2018	Renovering/upprustning av gården
Renovering av balkongräcken/balkongsten	2016	
Ommålning av trapphus	2016	
Bygga egen tvättstuga	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.
Byta ut 4 gamla portar på Härjedalsgatan 7-13	2015	
Byta ut belysning på gården	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av garageportar	2019	
Underhåll av brunn vid tvättstugan	2019	detta pga återkommande översvämning inne vid tvättstugan
Entretak vid portar	2019	

### 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	Skadedjurssanering
BasAStäd	Städning av trapphus
F'sons Markservice	Snöröjning och markservice
Apcoa	Parkeringsbolag

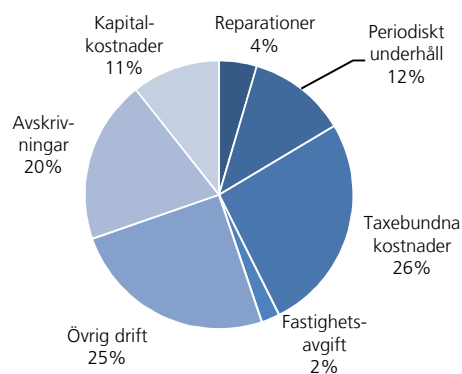
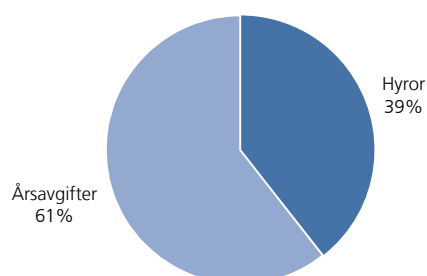


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 460 515</b>	<b>8 147 225</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 717 506	4 877 385
Finansiella intäkter	229	405
Minskning kortfristiga fordringar	7 269	32 564
Medlemsinsatser	0	2 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	151 446	0
	<b>4 876 450</b>	<b>7 410 354</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 340 701	8 283 650
Finansiella kostnader	666 295	666 413
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	147 001
	<b>5 006 996</b>	<b>10 097 064</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 329 969</b>	<b>5 460 515</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-130 546</b>	<b>-2 686 710</b>

\*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 1 337 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

Upprustningen av gården slutfördes.

Ett omtag har gjorts av några av de avtal som föreningen hade med entreprenörer, till exempel har nytt avtal slutits med parkeringsbolag samt med ett nytt företag för snöröjning som eventuellt också kan sköta övrig markservice i föreningen.

Ett omtag av föreningens hyreslokaler har också gjorts i form av att adresser till lokalerna har ordnats och registrerats. Några av lokalerna står nu tomma vilket är ett medvetet beslut av styrelsen i linje med tidigare beslut från stämma om att se om några av dem går att göra om till bostadsrätter eller annat användningsområde. En av lokalerna där mycket klagomål inkom från medlemmar på hyresgästen har gjorts om till styrelselokal istället. I en av hyreslokalerna har en vattenskada konstaterats vilket styrelsen jobbar för att återställa.

Föreningen har ett antal hyreslägenheter och när de av naturliga orsaker blivit tomma så har styrelsen valt att utifrån lägenheternas skick att renovera ytskikten och ombilda till bostadsrätter för försäljning. En hyresrätt är ombildad och såld under räkenskapsåret 2018 och ytterligare en hyresrätt står inför renovering och försäljning under räkenskapsår 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	614	607	605
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	712	772	816	811
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 753	9 753	9 970	9 970
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	177	177	192	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	30	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	96	96	122	158
Soliditet (%)	61	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 511	-5 294	-2 857	-5 525
Nettoomsättning (tkr)	4 717	4 877	4 924	4 892

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 058 m<sup>2</sup> bostäder och 858 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	75 404 740	0	0	75 404 740
Upplåtelseavgifter	2 569 280	0	0	2 569 280
Fond för yttre underhåll	3 258 398	229 686	-4 575 731	7 604 443
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 232 418</b>	<b>229 686</b>	<b>-4 575 731</b>	<b>85 578 463</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 319 374	-229 686	-718 664	-5 371 024
Årets resultat	-1 511 383	-1 511 383	5 294 395	-5 294 394
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 830 756</b>	<b>-1 741 069</b>	<b>4 575 731</b>	<b>-10 665 419</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 401 662</b>	<b>-1 511 383</b>	<b>0</b>	<b>74 913 044</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 511 383
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 089 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 686
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 830 757</b>

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

739 336
<b>-7 091 421</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 717 190	4 877 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 717 506</b>	<b>4 877 385</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 787 467	-7 515 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 183	-649 432
Personalkostnader	Not 6	-117 052	-118 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 222 121	-1 222 121
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 562 823</b>	<b>-9 505 771</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-845 317</b>	<b>-4 628 386</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 295	-666 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-666 066</b>	<b>-666 008</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 511 383</b>	<b>-5 294 394</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 511 383</b>	<b>-5 294 394</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	114 883 815	116 105 936
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>114 883 815</b>	<b>116 105 936</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>114 883 815</b>	<b>116 105 936</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 675	29 464
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 503 041	1 630 768
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 522 716</b>	<b>1 660 232</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 964 752	3 965 052
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 964 752</b>	<b>3 965 052</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 487 468</b>	<b>5 625 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>120 371 283</b>	<b>121 731 220</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 974 020	77 974 020
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 258 398	7 604 443
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 232 418</b>	<b>85 578 463</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 319 374	-5 371 024
Årets resultat		-1 511 383	-5 294 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 830 756</b>	<b>-10 665 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 401 662</b>	<b>74 913 044</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 000 000	45 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		409 844	326 802
Skatteskulder		275 224	268 876
Övriga skulder		766 572	652 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	517 981	570 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 969 621</b>	<b>1 818 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 371 283</b>	<b>121 731 220</b>

## 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	2018	2017
Byggnader	100år	100år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 847 012	2 834 763
Hyror bostäder	1 470 772	1 517 589
Hyror lokaler momspliktiga	119 549	175 050
Hyror lokaler	48 227	84 307
Hyror garage	215 139	231 074
Värmeintäkter	16 263	34 375
Öresutjämning	228	228
	<b>4 717 190</b>	<b>4 877 385</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	317	0
	<b>317</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	152 220	158 639
	Fastighetsskötsel beställning	52 625	41 296
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 071	71 968
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 930	23 045
	Snöröjning/sandning	86 283	61 611
	Städning entreprenad	63 243	68 980
	Städning enligt beställning	1 467	21 265
	Myndighetstillsyn	0	7 770
	Bevakning	0	8 007
	Gemensamma utrymmen	6 492	3 972
	Garage	5 850	0
	Gård	50	0
	Serviceavtal	33 452	746
	Förbrukningsmateriel	3 474	5 245
	Störningsjour och larm	0	4 576
		<b>493 158</b>	<b>477 119</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 108	2 860
	Brf Lägenheter	20 491	0
	Lokaler	44 611	30 112
	Gemensamma utrymmen	0	6 335
	Tvättstuga	0	3 424
	Källare	0	23 659
	Entré/trapphus	1 252	0
	Lås	14 395	48 019
	VVS	19 216	39 378
	Elinstallationer	35 908	12 381
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 793	0
	Bredband	0	1 781
	Tak	0	17 921
	Fasad	3 527	0
	Fönster	26 676	3 606
	Mark/gård/utemiljö	68 884	39 290
	Skador/klotter/skadegörelse	32 731	25 430
	Vattenskada	6 011	0
		<b>281 603</b>	<b>254 195</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	74 125	32 049
	Lokaler	79 719	0
	Gemensamma utrymmen	4 706	0
	Entré/trapphus	0	20 629
	Lås	0	215 729
	VVS	0	112 059
	Tak	0	2 842 474
	Mark/gård/utemiljö	580 786	1 352 792
		<b>739 336</b>	<b>4 575 731</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	111 992	113 663
	Värme	1 221 294	1 223 676
	Vatten	171 075	165 186
	Sophämtning/renhållning	125 224	109 974
		<b>1 629 585</b>	<b>1 612 499</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	132 795	118 098
	Tomträttsavgäld	308 400	278 200
	Kabel-TV	25 205	24 794
	Bredband	38 761	38 761

		<b>505 161</b>	<b>459 853</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>138 624</b>	<b>136 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 787 467</b>	<b>7 515 997</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	8 913	8 924
	Juridiska åtgärder	89 887	395 997
	Inkassering avgift/hyra	2 238	0
	Hysesförluster	17 727	25 434
	Revisionsarvode extern revisor	18 670	17 780
	Föreningskostnader	20 417	18 975
	Förvaltningsarvode	161 521	133 507
	Administration	12 438	28 596
	Konsultarvode	97 052	13 038
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 320	7 180
		<b>436 183</b>	<b>649 432</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	89 000	89 974
	Sociala kostnader	28 052	28 247
		<b>117 052</b>	<b>118 221</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 222 121	1 222 121
		<b>1 222 121</b>	<b>1 222 121</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	122 212 140	122 212 140
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 212 140</b>	<b>122 212 140</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 106 204	-4 884 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 222 121	-1 222 121
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 328 325</b>	<b>-6 106 204</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>114 883 815</b>	<b>116 105 936</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 734 000	45 734 000
	Taxeringsvärde mark	30 828 000	30 828 000
		<b>76 562 000</b>	<b>76 562 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
	Lokaler	1 562 000	1 562 000
		<b>76 562 000</b>	<b>76 562 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	136 624	133 048
	Momsavräkning	0	1 056
	Klientmedel hos SBC	1 365 217	1 495 464
	Fordringar	1 200	1 200
		<b>1 503 041</b>	<b>1 630 768</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	7 604 443	9 715 770
	Reservering enligt stadgar	229 686	76 562
	Reservering enligt ekonomiskplan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 575 731	-2 187 889
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 258 398</b>	<b>7 604 443</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,950 %	16 000 000	16 000 000	2020-10-14
Nordea	3,350 %	10 000 000	10 000 000	2019-05-15
Nordea	0,930 %	9 000 000	9 000 000	2019-06-10
Nordea	0,950 %	10 000 000	10 000 000	2019-05-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	64 400	65 000
Sociala avgifter	20 300	20 400
Ränta	63 231	63 231
Avgifter och hyror	370 050	421 721
	<b>517 981</b>	<b>570 352</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utifrån lagd budget planerar styrelsen för underhållsarbeten under kommande räkenskapsår i form av underhåll av den brunn som finns utanför tvättstugan med anledning av återkommande översvämning, sätta upp entrétak vid de portar som inte har inbyggda entréer vilket vi fått bygglov för samt att påbörja processen kring att renovera garageportarna.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 03 - 2019

Hans Viktor Berggren  
*Ledamot*



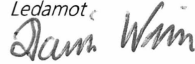
Lars Tonie Dahlberg  
*Ledamot*



Karl Peter Fröberg  
*Ledamot*



David Patrik Nordin  
*Ledamot*



Ida Hanna Karin Persson  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed 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  
revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorers ansvar**

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

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

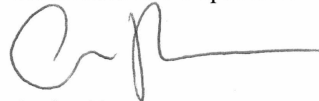
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

Stockholm den 1 april 2019



Carina Toresson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 847 000	2 847 012	2 847 012
Hyror bostäder	1 476 000	1 470 772	1 476 227
Hyror lokaler momspliktiga	132 000	119 549	162 888
Hyror lokaler	80 000	48 227	80 553
Hyror garage	210 000	215 139	223 272
Värmeintäkter	31 000	16 263	30 924
Öresutjämning	0	228	0
Övriga intäkter	0	317	0
	<b>4 776 000</b>	<b>4 717 506</b>	<b>4 820 876</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-166 000	-152 220	-160 000
Fastighetskötsel beställning	-55 000	-52 625	-70 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-75 000	-77 071	-90 000
Fastighetskötsel gård beställning	-22 000	-10 930	-30 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-86 283	-70 000
Städning entreprenad	-72 000	-63 243	-88 700
Städning enligt beställning	-11 000	-1 467	0
Myndighetstillsyn	-9 000	0	-8 000
Bevakning	-9 000	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-6 492	-5 000
Garage	0	-5 850	0
Gård	-1 000	-50	0
Serviceavtal	-35 000	-33 452	-1 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 474	-5 500
Störningsjour och larm	-5 000	0	-3 000
	<b>-550 000</b>	<b>-493 158</b>	<b>-539 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-336 000	-3 108	-200 000
Brf Lägenheter	0	-20 491	0
Lokaler	0	-44 611	0
Entré/trapphus	0	-1 252	0
Lås	0	-14 395	0
VVS	0	-19 216	0
Elinstallationer	0	-35 908	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 793	0
Fasad	0	-3 527	0
Fönster	0	-26 676	0
Mark/gård/utemiljö	0	-68 884	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-32 731	0
Vattenskada	0	-6 011	0
	<b>-336 000</b>	<b>-281 603</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-74 125	-1 000 000
Lokaler	0	-79 719	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 706	0
Tvättstuga	-169 000	0	0
Entré/trapphus	-88 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-580 786	0
Garage/parkering	-194 000	0	0
	<b>-451 000</b>	<b>-739 336</b>	<b>-1 000 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-119 000	-111 992	-130 000
Värme	-1 275 000	-1 221 294	-1 300 000
Vatten	-166 000	-171 075	-200 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-125 224	-100 000
	<b>-1 675 000</b>	<b>-1 629 585</b>	<b>-1 730 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-123 000	-132 795	-120 000
Tomträttsavgäld	-279 000	-308 400	-285 732
Kabel-TV	-26 000	-25 205	-24 900
Bredband	-41 000	-38 761	-39 800
	<b>-469 000</b>	<b>-505 161</b>	<b>-470 432</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-141 000	-138 624	-140 221
	<b>-141 000</b>	<b>-138 624</b>	<b>-140 221</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-8 913	-10 000
Juridiska åtgärder	-70 000	-89 887	-150 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 238	0
Hysesförluster	0	-17 727	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 670	-18 200
Föreningskostnader	-19 000	-20 417	-20 000
Förvaltningsarvode	-141 000	-161 521	-123 500
Administration	-15 000	-12 438	-5 000
Konsultarvode	0	-97 052	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 320	0
	<b>-282 000</b>	<b>-436 183</b>	<b>-336 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-89 000	-89 000	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-28 052	-28 000
	<b>-117 000</b>	<b>-117 052</b>	<b>-117 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 223 000	-1 222 121	-1 222 121
	<b>-1 223 000</b>	<b>-1 222 121</b>	<b>-1 222 121</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 244 000</b>	<b>-5 562 823</b>	<b>-5 755 674</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-468 000</b>	<b>-845 317</b>	<b>-934 798</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	229	0
Låneräntor	-650 000	-665 920	-650 000
Räntekostnader skattekonto	0	-123	0
Övriga räntekostnader	0	-252	0
	<b>-650 000</b>	<b>-666 066</b>	<b>-650 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 118 000</b>	<b>-1 511 383</b>	<b>-1 584 798</b>