



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stämpeldynan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2049.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------|------------|
| David Nordin | Ordförande |
| Hans Berggren | Ledamot |
| Lars Tonie Dahlberg | Ledamot |
| Peter Mikael Nyrén | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| | | |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| 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.

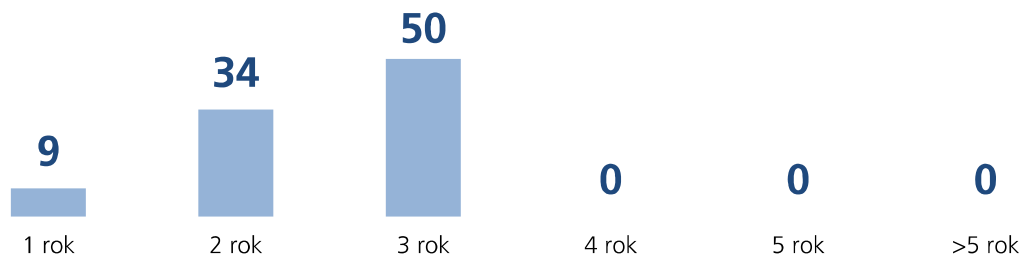
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 958 m², varav 6 100 m² utgör boyta och 858 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 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 |
| Niklas Seglevi | 30 m ² | Löpande |
| Effektiv C&R AB | 87 m ² | Löpande |
| Annikas Konst & Inredning (EF) | 42 m ² | Löpande |
| Fred Trafikskola AB | 42 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 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Målning/lackning entreportar | 2021 | Ommålning/nylackering av samtliga entreportar |
| Sanering undercentral | 2020 | |
| Skyddsrum | 2020 | |
| Renovering Garageportar | 2020 - 2021 | Renovering av samtliga garageportar |
| Entretak vid portar | 2019 | |
| Underhåll av brunn vid tvättstugan | 2019 | detta pga återkommande översvämning inne vid tvättstugan |
| Dränering husgrund | 2019 | |
| Upprustning av gård | 2017 - 2018 | Renovering/upprustning av gården |
| Spolning av V A | 2017 | |
| Omläggning av tak | 2017 | |
| Ommålning av trapphus | 2016 | |
| Renovering av balkongräcken/balkongsten | 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 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

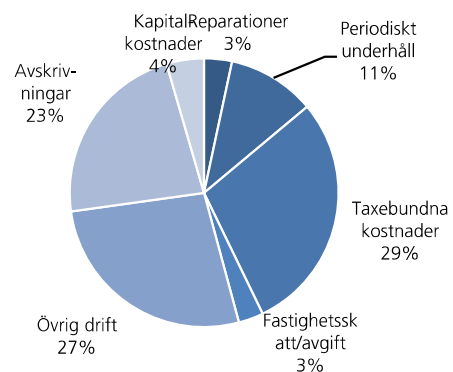
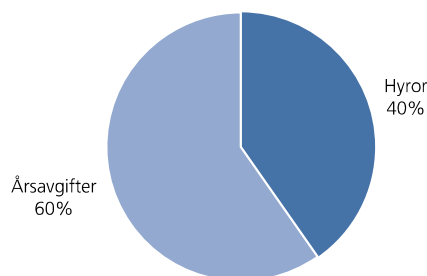
| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Stokab | Anslutningsnät fastigheterna |
| Comhem | Kabel-TV m m |
| Driftia | Fastighetsskötsel |
| Ragn-Sell | Återvinning |
| Svenska Störningsjouren | Störningsjour |
| Telia | Mobilabonnemang |
| SBC | Ekonomi förvaltning |
| Zitius | Bredbandstjänster |
| Anticimex | Skadedjurssanering |
| Apcoa | Parkeringsbolag |
| Basstäd i Stockholm AB | Städning av trapphus och tvättstuga |
| Försäkring | Gjensidige |
| Hagslättis Markservice AB | Snöröjning och markservice |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 289 984 | 5 011 173 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 898 381 | 4 773 160 |
| Finansiella intäkter | 642 | 795 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 22 520 | 41 736 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 262 151 | 0 |
| | 5 183 695 | 4 815 691 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 918 373 | 4 062 867 |
| Finansiella kostnader | 245 891 | 355 865 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 118 147 |
| | 4 164 264 | 4 536 879 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 309 415 | 5 289 984 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 019 430 | 278 811 |

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året slutfördes renoveringen av föreningens garageportar.

Under året lackade vi om föreningens entréportar.

Vid slutet av året påbörjades OVK-besiktning som kommer slutföras under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 633 | 633 | 628 | 617 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 757 | 696 | 664 | 712 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 908 | 8 908 | 8 908 | 9 753 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 16 | 17 | 20 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 160 | 163 | 171 | 177 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 21 | 20 | 25 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 35 | 51 | 72 | 96 |
| Soliditet (%) | 64 | 64 | 64 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -487 | -867 | -1 582 | -1 511 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 898 | 4 764 | 4 658 | 4 717 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 100 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 | 0 | 0 | 77 312 740 |
| Upplåtelseavgifter | 5 011 280 | 0 | 0 | 5 011 280 |
| Fond för yttre underhåll | 2 399 859 | 271 080 | -312 359 | 2 441 138 |
| S:a bundet eget kapital | 84 723 879 | 271 080 | -312 359 | 84 765 158 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -9 420 943 | -271 080 | -554 539 | -8 595 324 |
| Årets resultat | -487 362 | -487 362 | 866 898 | -866 898 |
| S:a ansamlad förlust | -9 908 306 | -758 442 | 312 359 | -9 462 222 |
| S:a eget kapital | 74 815 573 | -487 362 | 0 | 75 302 936 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -487 362 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 149 864 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -271 080 |
| summa balanserat resultat | -9 908 306 |

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

| |
|-------------------|
| 570 377 |
| -9 337 929 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 898 076 | 4 764 449 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 305 | 8 711 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 898 381 | 4 773 160 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -3 592 149 | -3 662 673 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -206 133 | -279 316 |
| Personalkostnader | Not 6 | -120 092 | -120 878 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 222 121 | -1 222 121 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 140 495 | -5 284 988 |

RÖRELSERESULTAT

-242 114 **-511 828**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 642 | 795 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -245 891 | -355 865 |
| Summa finansiella poster | | -245 249 | -355 070 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-487 362 **-866 898**

ÅRETS RESULTAT

-487 362 **-866 898**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,12 | 111 217 451 | 112 439 572 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 111 217 451 | 112 439 572 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 111 217 451 | 112 439 572 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 21 224 | 56 312 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 2 701 813 | 1 669 765 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 723 037 | 1 726 077 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 3 764 702 | 3 764 752 |
| Summa kassa och bank | 3 764 702 | 3 764 752 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 6 487 739 | 5 490 828 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 117 705 189 | 117 930 400 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 82 324 020 | 82 324 020 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 2 399 859 | 2 441 138 |
| Summa bundet eget kapital | | 84 723 879 | 84 765 158 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -9 420 943 | -8 595 324 |
| Årets resultat | | -487 362 | -866 898 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 908 306 | -9 462 222 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 74 815 573 | 75 302 936 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 10 000 000 | 26 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 000 000 | 26 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 31 100 000 | 15 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 468 994 | 167 405 |
| Skatteskulder | | 315 784 | 317 504 |
| Moms | | 19 863 | 9 817 |
| Inre Fond | | 446 398 | 519 598 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 538 577 | 513 140 |
| Summa kortfristiga skulder | | 32 889 616 | 16 627 465 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 117 705 189 | 117 930 400 |

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 100år | 100år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 920 437 | 2 921 472 |
| Hyror bostäder | 1 457 148 | 1 427 810 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 285 597 | 169 463 |
| Hyror lokaler | 0 | 3 975 |
| Hyror garage | 228 707 | 239 620 |
| Hysesrabatt | 0 | -9 570 |
| Värmeintäkter | 5 916 | 5 546 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 5 880 |
| Öresutjämnning | 271 | 252 |
| | 4 898 076 | 4 764 449 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------|--------------|
| Övriga intäkter | 305 | 8 711 |
| | 305 | 8 711 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 158 515 | 158 515 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 25 357 | 25 178 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 64 478 | 276 427 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 40 879 | 138 276 |
| | Snöröjning/sandning | 92 009 | 41 019 |
| | Städning entreprenad | 75 244 | 72 409 |
| | Städning enligt beställning | 1 181 | 5 936 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 59 743 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 2 400 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 287 | 1 520 |
| | Sophantering | 10 634 | 0 |
| | Serviceavtal | 20 778 | 20 173 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 853 | 483 |
| | Störningsjour och larm | 2 447 | 7 341 |
| | | 561 407 | 749 678 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 16 207 |
| | Brf's hyreslägenheter | 32 760 | 19 396 |
| | Lokaler | 4 241 | 27 178 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 42 076 |
| | Tvättstuga | 10 469 | 14 841 |
| | Sophantering/återvinning | 3 899 | 9 244 |
| | Källare | 0 | 2 872 |
| | Entré/trapphus | 0 | 9 076 |
| | Lås | 29 596 | 18 349 |
| | VVS | 22 618 | 3 746 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 2 176 | 2 114 |
| | Elinstallationer | 8 522 | 33 941 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 5 934 | 28 263 |
| | Fönster | 17 387 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 8 400 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 10 112 | 0 |
| | Garage/parkering | 2 317 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 16 230 | 54 281 |
| | Vattenskada | 4 363 | 0 |
| | | 179 024 | 281 584 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 225 798 |
| | Lokaler | 13 951 | 0 |
| | Entré/trapphus | 60 776 | 0 |
| | Lås | 0 | 10 789 |
| | Elinstallationer | 0 | 75 772 |
| | Mark/gård/utemiljö | 67 941 | 0 |
| | Garage/parkering | 427 710 | 0 |
| | | 570 377 | 312 359 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 113 357 | 118 434 |
| | Värme | 1 115 015 | 1 134 920 |
| | Vatten | 178 823 | 149 210 |
| | Sophämtning/renhållning | 148 747 | 154 272 |
| | Grovsopor | 1 582 | 0 |
| | | 1 557 523 | 1 556 836 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 159 491 | 156 249 |
| | Självrisk | 0 | 45 500 |
| | Tomträttsavgäld | 338 600 | 338 600 |
| | Kabel-TV | 26 300 | 26 054 |

| | | | |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Bredband | 38 761 | 39 317 |
| | | 563 153 | 605 720 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 160 664 | 156 497 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 592 149 | 3 662 673 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Tele- och datakommunikation | 2 340 | 1 786 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 36 781 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 425 |
| | Hysesförluster | 3 011 | 22 542 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 645 | 18 670 |
| | Föreningskostnader | 0 | 17 533 |
| | Förvaltningsarvode | 133 871 | 130 978 |
| | Administration | 6 126 | 2 488 |
| | Konsultarvode | 33 450 | 33 033 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 690 | 15 080 |
| | | 206 133 | 279 316 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 95 200 | 94 800 |
| | Sociala kostnader | 24 892 | 26 078 |
| | | 120 092 | 120 878 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 1 222 121 | 1 222 121 |
| | | 1 222 121 | 1 222 121 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 122 212 140 | 122 212 140 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 122 212 140 | 122 212 140 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -9 772 568 | -8 550 446 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 222 121 | -1 222 121 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -10 994 689 | -9 772 568 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 111 217 451 | 112 439 572 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 53 176 000 | 53 176 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 37 184 000 | 37 184 000 |
| | | 90 360 000 | 90 360 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 88 000 000 | 88 000 000 |
| | Lokaler | 2 360 000 | 2 360 000 |
| | | 90 360 000 | 90 360 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 157 100 | 151 520 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 494 501 | 1 525 233 |
| | Fordringar | 0 | -5 950 |
| | Fordringar kreditfakturor | 0 | -1 038 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 050 211 | 0 |
| | | 2 701 813 | 1 669 765 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 2 441 138 | 2 790 142 |
| | Reservering enligt stadgar | 271 080 | 271 080 |
| | Reservering enligt ekonomiskplan | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -312 359 | -620 084 |
| | Vid årets slut | 2 399 859 | 2 441 138 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 0,600 % | 16 000 000 | 16 000 000 | 2022-09-21 |
| Nordea | 0,650 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2023-09-20 |
| Nordea | 0,670 % | 5 100 000 | 5 100 000 | 2022-06-13 |
| Nordea | 0,710 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2021-05-20 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 41 100 000 | 41 100 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -31 100 000 | -15 100 000 | |
| | | 10 000 000 | 26 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 100 000 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 46 000 000 | 46 000 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Löner | 56 000 | 0 |
| | Arvoden | 5 200 | 60 600 |
| | Sociala avgifter | 19 228 | 19 040 |
| | Ränta | 41 335 | 43 413 |
| | Avgifter och hyror | 416 814 | 390 087 |
| | | 538 577 | 513 140 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av året upptäckte styrelsen att det kom upp vatten från avloppet i fjällnäs gatans fjärrvärmerum, vid kamerainspektion visar det sig att avloppsröret som går ut från fastigheten behöver bytas ut då det växt in rötter i avloppsröret.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

David Nordin
Ordförande

Hans Berggren
Ledamot

Lars Tonie Dahlberg
Ledamot

Peter Mikael Nyrén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 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.

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 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 / 2022

Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2022 | Utfall 2021 | Budget 2021 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 924 000 | 2 920 437 | 2 896 000 |
| Hyror bostäder | 1 488 000 | 1 457 148 | 1 474 000 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 301 000 | 285 597 | 275 000 |
| Hyror garage | 230 000 | 228 707 | 238 000 |
| Värmeintäkter | 0 | 5 916 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 271 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 305 | 0 |
| | 4 943 000 | 4 898 381 | 4 883 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -165 000 | -158 515 | -163 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -39 000 | -25 357 | -44 000 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -288 000 | -64 478 | -252 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -103 000 | -40 879 | -64 000 |
| Snöröjning/sandning | -70 000 | -92 009 | -70 000 |
| Städning entreprenad | -76 000 | -75 244 | -78 000 |
| Städning enligt beställning | -20 000 | -1 181 | -5 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -59 743 | -60 000 |
| Myndighetstillsyn | -3 000 | 0 | 0 |
| Bevakning | 0 | 0 | -1 000 |
| Gemensamma utrymmen | -3 000 | -4 287 | -4 000 |
| Garage/parkering | -2 000 | 0 | -2 000 |
| Sophantering | 0 | -10 634 | 0 |
| Gård | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Serviceavtal | -21 000 | -20 778 | -21 000 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -5 853 | -6 000 |
| Störningsjour och larm | -4 000 | -2 447 | -3 000 |
| Brandskydd | 0 | 0 | -1 000 |
| | -800 000 | -561 407 | -775 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -259 000 | 0 | -250 000 |
| Brf Lägenheter | 0 | -32 760 | 0 |
| Lokaler | 0 | -4 241 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -10 469 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -3 899 | 0 |
| Lås | 0 | -29 596 | 0 |
| VVS | 0 | -22 618 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | -32 000 | -2 176 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -8 522 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -5 934 | 0 |
| Fönster | 0 | -17 387 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -8 400 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -10 112 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -2 317 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -16 230 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -4 363 | 0 |
| | -291 000 | -179 024 | -250 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Lokaler | 0 | -13 951 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -60 776 | -50 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -67 941 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -427 710 | -400 000 |
| | 0 | -570 377 | -450 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -124 000 | -113 357 | -120 000 |
| Värme | -1 181 000 | -1 115 015 | -1 238 000 |
| Vatten | -150 000 | -178 823 | -138 000 |
| Sophämtning/renhållning | -161 000 | -148 747 | -132 000 |
| Grovsopor | 0 | -1 582 | 0 |
| | -1 616 000 | -1 557 523 | -1 628 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -163 000 | -159 491 | -152 000 |
| Tomträttsavgäld | -339 000 | -338 600 | -339 000 |
| Kabel-TV | -28 000 | -26 300 | -27 000 |
| Bredband | -41 000 | -38 761 | -41 000 |
| | -571 000 | -563 153 | -559 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -160 000 | -159 287 | -160 000 |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg | 0 | -1 377 | 0 |
| | -160 000 | -160 664 | -160 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -2 000 | -2 340 | -4 000 |
| Hysesförluster | 0 | -3 011 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -20 000 | -19 645 | -20 000 |
| Föreningskostnader | -18 000 | 0 | -32 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | 0 | 0 | -3 000 |
| Förvaltningsarvode | -138 000 | -133 871 | -136 000 |
| Administration | -29 000 | -6 126 | -38 000 |
| Konsultarvode | 0 | -33 450 | 0 |
| Föreningsavgifter | 0 | 0 | -6 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -16 000 | -7 690 | 0 |
| | -223 000 | -206 133 | -239 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -90 000 | -95 200 | -90 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -28 000 | -24 892 | -28 000 |
| | -118 000 | -120 092 | -118 000 |
| 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 | -5 002 000 | -5 140 495 | -5 402 000 |
| RÖRELSERESULTAT | -59 000 | -242 114 | -519 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 211 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 431 | 0 |
| Låneräntor | -270 000 | -245 822 | -270 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -69 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 | 0 |
| | -270 000 | -245 249 | -270 000 |
| RESULTAT | -329 000 | -487 362 | -789 000 |

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se