

Bostadsrättsföreningen
Stapelbädden 7
ÅRSREDOVISNING



2014

VI FORTSATTE UNDER 2014 PÅ UTLAGD KURS

Det har varit ett händelserikt år i föreningen. Ombyggnad från lokal till bostäder i de lokaler som hyrdes av Stadsdelsförvaltningen för dagcenterverksamhet var ett stort arbete som påverkade oss boende under lång tid. Men nu har vi fått 14 nya lägenheter och därmed många nya medlemmar. Dessa liksom de som flyttat in under året hälsas välkomna till oss.

Den 1 oktober tog föreningen över driften av garaget med 200 parkeringsplatser på Gröndalsvägen 200. Det gör att föreningen får ökade intäkter och att boende i föreningen vilka har garageplats slipper betala moms på hyran.

I lokalen på Gröndalsvägen 194 var under ett antal månader ett "hunddagis" verksamma, men av olika skäl valde de att lägga ner verksamheten den 1 september. Nu försöker styrelsen ändra användningsområde från lokal till bostad, då det inte har gått att hitta ny hyresgäst.

Sommarens och höstens stora arbete har även handlat om värmefördelningen inom föreningens hus. Den har varit ojämn och för att komma tillrätta med problemet har en översyn av radiatorerna gjorts. Den sista injusteringen av reglagen har inte kunnat genomföras, då vintern varit ovanligt mild och det krävs en längre tid av kyla för finjustering i kall väderlek.

Olyckligtvis drabbades föreningen av två stora vattenläckor strax före jul, vilka föranledde akuta åtgärder av rensning av så kallade bottenplattor. Arbetet kommer att följas upp genom att undersöka bottenplattorna i fler huskroppar för att minska risken för att nya vattenläckor uppstår.

Under hösten påbörjades arbetet med att se över föreningens stadgar. Vi har under de år som gått sedan föreningen bildades upptäckt, att det finns frågor som inte regleras i stadgarna och som behöver ses över. Allt för att få det till att bli enklare och tydligare för föreningen och medlemmarna.

Som ny ordförande har det varit många frågor att sätta sig in i, men med hjälp av kunniga ledamöter i styrelsen, ingen nämnd och ingen glömd, har det förhoppningsvis fungerat.

Yvonne Strömberg
Ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

STAPELBÄDDEN 7

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

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till att nyttja dem utan begränsning i tid.

FAKTA OM FASTIGHETEN

Föreningen Stapelbädden 7 (organisationsnr 769615-7200) registrerades hos Patent och Registreringsverket den 15 december 2006. Den nu gällande ekonomiska planen och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 maj 2008.

Föreningen äger och förvaltar sedan förvärvet från AB Stockholms hem 10 juni 2008 fastigheten Stapelbädden 7 med adresserna Gröndalsvägen 186 – 212 samt Ekensbergsvägen 21– 23.

I fastighetens byggnader finns totalt 148 lägenheter och diverse lokaler. I fastigheten ingår dessutom ett större garage och ett ”miljöhus” för sopsortering. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara i början av 1980-talet.

Uppvärmning: fjärrvärme.

Vatten/avlopp: anslutet till kommunens nät.

Byggnader: 5 stycken separata huskroppar som är delvis sammanbyggda i källare- och bottenplan, med 4-5 våningar och vind samt två eller tre källare/suterrängplan.

Garage: Cirka 200 parkeringsplatser. Garaget administreras av föreningen som ansvarar för uthyrning till de boende med flera.

Byggnadsår: 1982

FÖRVALTNING OCH FÖRSÄKRING

Ekonomisk och teknisk förvaltning: Delagott AB.

Hissar: Hiss Partner AB (från 1 januari 2012).

Försäkring: Fastigheten Stapelbädden 7 är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

		Bostad	Lokal
Byggnad	120 400 000	105 000 000	15 400 000
Mark	82 398 000	79 000 000	3 398 000
Totalt:	202 798 000	184 000 000	18 798 000

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 148 lägenheter som bostadsrätter och hyresrätter.

Antal	Benämning	Total yta
133	Lägenheter med bostadsrätt	10 997 m ²
15	Lägenheter med hyresrätt	1 097 m ²
6	Lokaler med hyresrätt	364 m ²
1	Garage	6 384 m ²

Föreningens lägenheter utgjordes 31 december 2014 av:

Benämning	Antal*	Ursprungligt antal
1 rok	7	1 rok 13
1,5rok	4	1,5 rok 3
2 rok	51	2 rok 46
3 rok	34	3 rok 25
4 rok	38	4 rok 23
5 rok	13	5 rok 20
6 rok	1	6 rok 4

* Förändringar har skett i samband med ombyggnader.

MEDLEMMAR

Föreningen hade per den 31 december 2014 133 brf-lägenheter (118). Under verksamhetsåret har alltså 1 (1) hyresrätt övergått till att bli bostadsrätt och 14 tillkommit. Av föreningens samlade bestånd av bostadsrätter har 8 (7) ägarbyten gjorts genom försäljningar på bostadsmarknaden under året.
(inom parentes) anges värden för 2013

STYRELSE

Följande styrelse valdes vid föreningsstämman 7 maj 2014.

Yvonne Strömberg, ordförande
Mats Bigner, kassör
Ann Grundström, sekreterare
Peter Bergman, ledamot
Edwin Bron, ledamot
Bo Björkqvist, ledamot
Sofia Gyökeres, ledamot

Tomas Forsberg, suppleant
Gunnar Haag, suppleant
Per-Arne Kirbe, suppleant

Styrelsen har ordinarie möte första måndagen i varje månad. Under året har den haft 14 protokollförda sammanträden samt ett 20-tal arbetsmöten däremellan. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens leda-möter två i förening. Till styrelsen har för perioden 1 januari 2014 till 31 december 2014 utgått ett arvode på 133 500 kronor plus sociala avgifter.

REVISORER

Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB, auktoriserad revisor, och Ulrika Moraeus, intern revisor.

VALBEREDNING

Jan-Åke Sjören (sammankallande), Anette Smedberg, Thorbjörn Spängs.

Efter beslut att Dagcentret skulle byggas om till bostadsrätter och då val av byggföretag var klart, inleddes verksamhetsåret med att få till stånd ett för föreningen så bra avtal som möjligt med byggföretaget Titania. Godkännande av bygglov med mera fördröjdes, varför byggstart kunde ske först under januari 2014.

Styrelsen har under året lagt mycket tid på att förbereda genomförd omförhandling av lån, uppsägning och nytecknande av avtal, byte av bredbandsleverantör samt fortsatta investeringar i undercentralen för att förbättra värmeförsörjningen.

Styrelsen har ordnat flera informationsmöten och trivselaktiviteter med de boende. Även under 2014 ordnades ett antal gemensamma städdagar. Totalt har styrelsen skickat ut ett 10-tal informationsblad och kallelser om olika aktiviteter i föreningen. Här följer ett urval av händelser under verksamhetsåret:

HÄNT 2014

Styrelsemöten

2014-01-07	Styrelsemöte
2014-02-03	Styrelsemöte
2014-03-03	Styrelsemöte
2014-04-01	Styrelsemöte
2014-05-05	Styrelsemöte
2014-06-02	Styrelsemöte
2014-07-07	Styrelsemöte
2014-08-04	Styrelsemöte
2014-09-01	Styrelsemöte
2014-10-06	Styrelsemöte
2014-11-02	Styrelsemöte
2014-12-01	Styrelsemöte

Möten Titania

2014-01-06	Nedtagning konstverk i f d Dagcentret
2014-02-01	Start ombyggnad Titania av f d Dagcentret
2014-03-04	Möte Titania
2014-04-07	Möte Titania
2014-05-05	Möte Titania
2014-06-03	Möte Titania
2014-07-03	Möte Titania
2014-08-07	Möte Titania
2014-09-09	Möte Titania
2014-09-29	Visning nya lägenheterna för styrelsen
2014-10-02	Möte Titania
2014-11-06	Möte Titania

Årsredovisningen

2014-02-10	Samtliga protokoll till auktoriserad revisor
2014-04-09	Möte Delagott angående årsredovisningen

Trädgårdsgruppen

2014-04-03	Möte Trädgårdsgruppen
2014-04-24	Möte Trädgårdsgruppen
2014-04-27	Städdag
2014-06-02	Borttag buskage busshållplatsen
2014-06-10	Möte Trädgårdsgruppen
2014-06-15	Städdag
2014-06-15	Tömning cykelförråd 212
2014-08-24	Städdag
2014-09-25	Möte Trädgårdsgruppen
2014-09-29	Möte Trädgårdsgruppen
2014-10-12	Städdag

Årsstämman

2014-04-16	Distribution stämman till samtliga hushåll
2014-04-30	Motioner till årsstämman
2014-05-07	Årsstämma
2014-05-07	Motion borttag av träd 202-212 bifölles

Lokalen Gröndalsvägen 194

2014-01-23	Möte ProK9
2014-02-01	Avtal ProK9
2014-05-30	Uppsägning från ProK9
2014-08-31	Pro K9 flyttar ut

Renoveringar

2014-05-07	Beslut renovering tvättstugorna
2014-05-15	Värmesystemet tappas
2014-07-07	Start byte stamventiler
2014-07-07	Start ombyggnad Varvseken
2014-09-01	Start renovering tvättstugorna
2014-09-01	Start utbyte strypventiler 700 radiatorer
2014-10-29	Möte Energiparkonsult
2014-11-19	Information Podab tvättstugorna
2014-12-03	Renovering tvättstugorna klar

Bredband

2014-01-07	TWK installation ny bredbandsutrustning
------------	---

NBF Service

2014-02-01	Start rondering NBF Service
2014-02-10	Genomgång samtliga allmänna utrymmen
2014-07-07	Start tömning källare

Garaget

2014-10-01	Övertagande av garaget
------------	------------------------

Övriga möten

2014-05-27	Möte gemensam sopsug
2014-08-27	Möte bostadsrättsföreningarna Ekensberg
2014	Åtta protokollförda möten med Ekensbergs Samfällighet för värme
2014	Fyra protokollförda möten med Ekensbergs Samfällighet för sopsug

Under året påbörjades arbetet med ny arbetsordning och nya stadgar.

Året avslutades med informationsträff med glögg för samtliga medlemmar den 3 december.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2015 (januari-april)

Styrelsemöten

2015-01-12	Styrelsemöte
2015-02-02	Styrelsemöte
2015-03-02	Styrelsemöte
2015-04-07	Styrelsemöte

Extra stämma

2015-03-26	Extra stämma nya stadgar
------------	--------------------------

Trädgårdsgruppen

2015-03-23	Möte Trädgårdsgruppen
2015-04-13	Möte Trädgårdsgruppen
2015-04-19	Städdag

Städning

2015-04-01	NBF Service övertar städningen
------------	--------------------------------

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har, framförallt genom intäkterna från försäljningen av "Dagcentret", under året kunnat amortera av 20 miljoner kronor och den samlade skulden har därför reducerats till 60 miljoner kronor. Av dessa har 25 miljoner korta löptider med mycket låg ränta. Dessvärre är 35 miljoner låsta med en ränta på ca 6 %. Även om denna situation kommer att fortgå under hela året, ser vi nu ljuset i tunneln i och med att detta dyra lån kommer att omförhandlas under 2016.

De minskade ränteutgifterna, tillsammans med de senaste årens relativt stora avgiftshöjningar och det förhållande att vi numera driver garaget i egen regi, gör därför att föreningens ekonomiska framtid ser ljus ut. Nya avskrivningsregler från ackumulerad till linjär avskrivning gör att föreningen måste budgetera för ett högre belopp för kommande underhållsbehov. Det vill säga: Vi måste "samla i ladorna". Ytterligare något år av avgiftshöjningar i 10 %-klassen kan därför inte uteslutas, även om ambitionen är att redan 2016 kunna återgå till betydligt mer modesta nivåer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	8 529 919	8 013 054	8 146 944	8 621 013
Resultat efter finansiella poster	-2 868 905	-2 084 503	-2 898 178	-2 737 939
Soliditet %	77	70	70	69

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-18 034 847
Årets resultat	-2 868 906
Reservering till fond för yttre underhåll	-513 333
<i>Summa</i>	<i>-21 417 086</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-21 417 086
<i>Summa</i>	<i>-21 417 086</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 529 919	8 013 054
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 529 919	8 013 054
Rörelsekostnader			
Drift	3	-3 781 037	-4 546 966
Övriga externa kostnader		-2 570 796	-764 665
Personalkostnader	4	-172 342	-195 595
Avskrivningar		-1 799 574	-821 140
Summa rörelsekostnader		-8 323 749	-6 328 366
Rörelseresultat		206 170	1 684 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		—	1 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 075 075	-3 770 848
Summa finansiella poster		-3 075 075	-3 769 191
Resultat efter finansiella poster		-2 868 905	-2 084 503
Resultat före skatt		-2 868 905	-2 084 503
Årets resultat		-2 868 905	-2 084 503

BALANSRÄKNING

1

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	270 373 095	271 489 153
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	683 516
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		270 373 095	272 172 669
Summa anläggningstillgångar		270 373 095	272 172 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts & hyresfordringar		51 498	104 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	102 899	85 850
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		154 397	190 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 994 744	3 235 630
<i>Summa kassa och bank</i>		2 994 744	3 235 630
Summa omsättningstillgångar		3 149 141	3 425 982
SUMMA TILLGÅNGAR		273 522 236	275 598 651

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 252 708	207 302 816
Fond för yttre underhåll		3 452 648	2 844 254
<i>Summa bundet eget kapital</i>		231 705 356	210 147 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 034 847	-15 341 950
Årets resultat		-2 868 906	-2 084 503
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-20 903 753	-17 426 453
Summa eget kapital		210 801 603	192 720 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	60 000 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		60 000 000	80 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		568 323	499 061
Skatteskulder		705 743	791 598
Övriga skulder		-13 425	43 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 459 992	1 544 293
Summa kortfristiga skulder		2 720 633	2 878 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 522 236	275 598 651
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		92 380 000	92 380 000
Summa ställda säkerheter		92 380 000	92 380 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Fordringar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120
Byggnadsinventarier	10,00	10
Garage	1,66	60

Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan

Not 2 Omsättning per rörelsegren	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter	4 989 346	4 376 905
Hysesintäkter bostäder	1 186 666	1 254 906
Hysesintäkter lokaler	1 354 809	1 849 405
Hysesintäkter Garage	534 768	69 497
Övriga rörelseintäkter	464 330	462 342
	8 529 919	8 013 055

Not 3	Drift	2014-12-31	2013-12-31
	Städning	224 080	239 253
	Fastighetsskatt och kommunalavgift	352 275	351 330
	Markskötsel	17 671	60 898
	Övrigt	158 939	215 178
	Hiss, service och besiktning	68 254	176 296
	El	459 984	529 411
	Värme	1 352 485	1 490 554
	Vatten	182 522	188 703
	Sophämtning	225 396	226 403
	Snöröjning	38 197	43 151
	Fastighetsförsäkring	117 791	94 724
	Kabel-TV	34 967	34 713
	Förvaltningsarvode	128 632	126 098
	Förbrukningsmaterial	62 283	30 720
	Fastighetsförvaltning	68 931	87 972
	Revisionsarvode	21 845	11 845
	Konsultarvode	40 174	234 045
	Medlemsavgifter Varvseken	74 286	74 452
	Datakommunikation	152 325	331 221
		3 781 037	4 546 967
Not 4	Personal	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	151 500	148 500
	Sociala kostnader	20 842	47 095
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>172 342</i>	<i>195 595</i>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2014-12-31	2013-12-31
	Räntekostnader	1 481 601	1 652 769
	Ränteswap*	1 593 474	2 118 079
		3 075 075	3 770 848

* Föreningens lån som löper till 2016 är kopplat till en så kallad ränteswap. Eftersom swapen 2010 kopplades till stibor har swapen spelat ut sin roll och lånet är nu i praktiken bundet till en fast ränta på 5,82%. Se not9

Not 6	Byggnader, mark och byggnadsinventarier	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Byggnader</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	181 638 316	181 947 371
	Ingående avskrivningar	-2 561 764	-1 995 927
	Årets avskrivningar	-1 507 598	-627 808
	Utgående anskaffningsvärden	177 568 954	179 323 636
	<i>Förbättringsarbeten på byggnader, garage</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	5 917 582	5 608 527
	Ingående avskrivningar	-348 776	-
	Årets avskrivningar	-98 646	-
	Utgående anskaffningsvärden	5 470 160	5 608 527
	<i>Byggnadsinventarier</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	1 933 303	1 933 303
	Ingående avskrivningar	-483 329	-576 803
	Årets avskrivningar	-193 330	-193 332
	Utgående anskaffningsvärden	1 256 644	1 163 168
	Mark	86 077 338	86 077 338
	Utgående anskaffningsvärden	86 077 338	86 077 338
	Redovisat värde	270 373 096	272 172 669
	Taxeringsvärden mark	82 398 000	82 398 000
	Taxeringsvärden byggnader	120 400 000	120 400 000

Ingående anskaffningsvärden byggnader och ingående anskaffningsvärden garage samt avskrivningar för dessa har korrigerats från föregående år. Pågående om- och tillbyggnaden har delats upp på de konton som kostnaden avsett. Avskrivningarna har specificerats mot respektive tillgång i fråan att tidigare varit ihopklumpade.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	54 324	41 737
	Kabel-TV	8 667	8 937
	Förvaltningsarvode	39 908	35 176
		102 899	85 850

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg- ifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 730 159	7 572 657	2 844 254	-15 341 950	-2 084 503
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Omföring fg. års resultat				-2 084 503	2 084 503
Förändring av yttre fond			608 394	-608 394	
Förändring upplåtelseavgift		772 136			
Förändring medlemsinsatser	20 177 756				
Årets resultat					-2 868 906
Belopp vid årets utgång	219 907 915	8 344 793	3 452 648	-18 034 847	-2 868 906

	Totalt
Belopp vid årets ingång	192 720 617
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Omföring fg. års resultat	0
Förändring av yttre fond	0
Förändring upplåtelseavgift	772 136
Förändring medlemsinsatser	20 177 756
Årets resultat	-2 868 906
Belopp vid årets utgång	210 801 603

*Ytterligare insatser har betalats in i och med att föreningen sålt 14 nybyggda lägenheter. En hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt

Not 9	Skulder till Kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
	Stadshypotek 0,81%, 5,82%	35 000 000	35 000 000
	Stadshypotek 2,54%	25 000 000	25 000 000
	Stadshypotek	–	20 000 000
		60 000 000	80 000 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Värme	224 985	189 282
	EI	54 152	43 415
	Revision	30 000	30 000
	Städning	15 225	21 099
	Styrelsearvode	159 492	159 492
	Räntekostnader	157 631	182 692
	Förutbetalda hyror och avgifter	715 101	910 072
	Övrigt	65 542	8 241
	NBF Förvaltning	37 865	–
		1 459 993	1 544 293

UNDERSKRIFTER

Ekensberg

Yvonne Strömberg

Bo Björkqvist

Edwin Bron

Ann Grundström

Peter Bergman

Sofia Gyökeres

Mats Bigner

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
(Extern revisor)

Ulrica Moraeus
(Intern revisor)