

Bostadsrättsföreningen
Stapelbädden 7
ÅRSREDOVISNING



2015

INNEHÅLL

ORDFÖRANDE HAR ORDET/ sid 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE/ sid 4-7

RESULTATRÄKNING/ sid 8

BALANSRÄKNING/ sid 9-10

NOTER/ sid 11-14

UNDERSKRIFTER/ sid 15

REVISIONSBERÄTTELSE/ sid 19

Värmen i lägenheterna och trädgårdarna var i fokus under året

Det har som vanligt varit ett händelserikt år i föreningen. Inte några riktigt stora händelser, men många, många mindre.

I november såldes en av våra hyresrätter som bostadsrätt. Det medför att föreningen får ytterligare tillskott med nästan fyra miljoner i kassan och vi kan, när ett av våra lån förfaller i sommar, amortera ytterligare sju miljoner kronor. Sakta men säkert minskar våra lån. När budgeten för 2016 lades kunde vi med glädje konstatera att ingen höjning av våra avgifter var nödvändig det här året.

Efter sju år som bostadsrättsförening, då vi själva skött om våra trädgårdar, var det i somras dags för ett större arbete i trädgårdarna. Buskar föryngringsbeskars och andra togs bort. Vid busshållplatsen planterades fina växter, vilka så småningom kommer att växa till sig. Arbetet med buskarna kommer att avslutas under våren då rosorna ska beskäras. De närmaste åren kommer vi att få rensa en hel del ogräs under våra städdagar tills alla buskar vuxit upp igen. Glädjande beskär även staden buskarna längs kajkanten.

Lokalen på Gröndalsvägen 194 fick under sommaren nya hyresgäster; KONSTilleriet, en ekonomisk förening som bedriver skapande verksamhet och som håller workshops.

Olyckligtvis har flera inbrott skett i garaget och styrelsen beslutade att återaktivera de kameror som fanns uppsatta i garaget. Belysningen har visats sig vara undermålig i garagets trapphus, varför detta var tvunget att åtgärdas innan kamerorna togs i bruk. Vid förra stämman beslutades att installera kamera även i miljöstugan. Det har dock visat sig vara problem med att lösa inspelningen, då internetuppkoppling saknas i miljöstugan. Men det ska vi lösa på något sätt.

Värmefördelningen i våra hus har engagerat styrelsen under året. Under hösten skedde ett byte av värmeväxlare. Den sista injusteringen av termostaterna kunde inte göras under slutet av året då kylan uteblev. Det krävdes en längre period av kyligt väder vid justeringen.

Yvonne Strömberg
Ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

STAPELBÄDDEN 7

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

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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 föreningen

Föreningen Stapelbädden 7 (organisationsnummer 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 Stockholmshem 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.

Taxeringsvärde

		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
134	Lägenheter med bostadsrätt	10 997 m ²
14	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 2015 av:

Benämning	Antal*	Ursprungligt	antal
1 rok	7	1 rok	13
1,5 rok	3	1,5 rok	3
2 rok	50	2 rok	46
3 rok	36	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 2015 134 brf-lägenheter (133). Under verksamhetsåret har således en (1) hyresrätt övergått till att bli bostadsrätt. Av föreningens samlade bestånd av bostadsrätter har 11 (8) ägarbyten gjorts genom försäljningar på bostadsmarknaden under året.

(värden för 2014)

Styrelse

Följande styrelse valdes vid föreningsstämman den 21 maj 2015.

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

Kajsa Greder, suppleant
Kristoffer Andreasson, suppleant

Styrelsen har ordinarie möte första måndagen i varje månad. Under året har den haft 19 protokollförda sammanträden samt ett 10-tal arbetsmöten däremellan. Ett antal beslut har fattats per capsulam. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening. Till styrelsen har för perioden 1 januari 2015 till 31 december 2015 utgått ett arvode på 133 500 kronor plus sociala avgifter.

Revisorer

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

Valberedning

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

En av styrelsens svåraste uppgifter under 2015 var att försöka hitta en ny hyresgäst till lokalen på Gröndalsvägen 194. Det har även varit svårt att försöka komma till rätta med den ojämna värmeförsörjningen i föreningens huskroppar.

För att underlätta styrelsearbetet, har under året en arbetsordning och en delegationsordning för styrelsen tagits fram. Ett verksamhetsutskott bildades bestående av ordförande, kassör, sekreterare och fastighetsansvarig, vilket tillsattes under hösten. Detta utskott träffas mellan ordinarie styrelsemöten i syfte att förbereda ärenden och att följa upp fattade beslut.

Styrelsen har ordnat flera informationsmöten och trivselaktiviteter med de boende. Även under 2015 ordnades ett antal gemensamma städdagar. Totalt har styrelsen skickat ut ett 15-tal informationsblad och kallelser om olika aktiviteter i föreningen. Här följer ett urval av händelser under verksamhetsåret:

HÄNT 2015

Styrelsemöten

2015-01-12	Styrelsemöte
2015-02-02	Styrelsemöte
2015-03-02	Styrelsemöte
2015-03-29	Extra stämma
2015-04-07	Styrelsemöte
2015-05-04	Styrelsemöte
2015-06-01	Styrelsemöte
2015-06-29	Styrelsemöte
2015-08-03	Styrelsemöte
2015-08-31	Styrelsemöte
2015-10-05	Styrelsemöte
2015-11-02	Styrelsemöte
2015-11-07	Extra styrelsemöte
2015-12-07	Styrelsemöte

Årsredovisningen

2015-03-10	Samtliga protokoll till auktoriserad revisor
2015-04-09	Möte Delagott angående årsredovisningen

Årsstämman

2015-04-21	Distribution stämman till samtliga hushåll
2015-05-03	Motioner till årsstämman
2015-05-21	Årsstämma
2015-05-21	Konstituerande möte

Lokalen Gröndalsvägen 194

Förfrågan från Konstilleriet om hyra av lokalen
Avtal med Konstilleriet tecknades under sommaren
Konstilleriet flyttar in i september

NBF Service

Avtal städning av portar och trappor i Nybygget
Kontroll och städning av vind och tak i fastigheterna
Rondering av källare samt bortforsling av gods
Kylfläkt och kompressor nedmonteras i garaget

Garaget

Under årets början kom samtliga garageavtal på plats
2015-12-01 Montering kameror

Glögginfo

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

"Vita Huset"

2015-10-20 Möte

Gröndals Park och Trädgård

2015-10-29 Möte

Verksamhetsutskottet

2015-10-19 Möte

2015-11-16 Möte

Nya stadgar

De nya stadgarna godkändes på den extra stämman.
De nya stadgarna stadfästes på den ordinarie stämman.

Trädgårdsgruppen

2015-03-23	Möte Trädgårdsgruppen
2015-04-13	Möte Trädgårdsgruppen
2015-04-19	Städdag
2015-06-09	Möte Trädgårdsgruppen
2015-06-14	Städdag
2015-08-23	Städdag
2015-09-21	Möte Trädgårdsgruppen
2015-10-18	Städdag

Nybygget

2015-03-12 Start godkännande av staket kring altaner

Renoveringar

2015-11-01	Ny värmväxlare i värmecentralen 186
2015-11-01	Nya filter i värmecentralen 186
2015-11-01	Ny pump i värmecentralen 186

Delegationsordning

Delegationsordning har tagits fram

Övriga möten

2015	Ekensbergs samfällighet för värme (sju protokollförda möten)
2015	Ekensbergs samfällighet för sopsug (sex protokollförda möten)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2016 (januari-april)

Styrelsemöten

2016-01-11	Styrelsemöte
2016-02-01	Styrelsemöte
2016-03-07	Styrelsemöte
2016-04-04	Styrelsemöte

Trädgårdsgruppen

2016-02-23	Möte
------------	------

Verksamhetsutskottet

2016-01-25	Möte
2016-02-15	Möte
2016-03-21	Möte
2016-04-19	Möte

Städning

2016-04-17	Gemensam städdag
------------	------------------

FÖRENINGENS EKONOMI

Glädjande nog har föreningen under verksamhetsåret 2015 för första gången uppnått ett positivt resultat och detta med hela 775 289 kr. Eftersom detta givetvis inte kom som någon överraskning, beslutade styrelsen att årsavgifterna under 2016 ska vara oförändrade. Som utvecklas närmare nedan, finns det all anledning att se med stor tillförsikt på föreningens ekonomiska utveckling under de kommande åren, varför det förmodligen finns goda förutsättningar att under de närmaste åren hoppas på oförändrade, eller t.o.m. sänkta, årsavgifter.

Föreningen har under året amorterat ytterligare 3 miljoner kronor, vilket gör att den samlade skulden nu uppgår till 58 miljoner. Av dessa pengar löper 23 miljoner på en ettårig bindningstid med en ränta på otroligt låga 0,51 %. Övriga 35 miljoner utgörs av den sista resten av de dyra lån med långa bindningstider som togs i samband med att föreningen köpte fastigheten. Även detta lån kommer dock att lösas under 2016 (oktober), vilket gör att den redan goda ekonomin bör se ännu ljusare ut 2016, för att inte tala om 2017.

Föreningen har när detta skrivs (mars 2016) likvida medel på drygt 7 miljoner, varav knappt hälften kommer från den försäljning av en tidigare hyresrätt som slutfördes i februari, 2016. Huvuddelen av dessa pengar kommer under 2016 att användas till att amortera ner föreningens lån ytterligare.

Att likviditeten är så god beror, vid sidan av nämnda försäljning av en hyresrätt, också på nya avskrivningsregler som genom en linjär avskrivningsmodell (d.v.s. där lika stor avskrivning ska ske varje år) "tvingar" föreningen att gå bättre än vad som tidigare var fallet. Detta utgör dock ingen kostnad för föreningen utan gör bara att resultatet ser sämre ut än vad som var fallet tidigare, då vi använde oss av en progressiv avskrivningsmodell (d.v.s. där avskrivningarnas storlek ökade med tiden). Uppsidan är hur som helst att vi kan amortera av på våra lån, vilket betyder att vi är mindre känsliga för framtida räntehöjningar och framgent har enklare att ta nya lån när behov av detta uppstår i samband med att större renoverings- och underhållsåtgärder måste genomföras.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	9 873	8 530	8 013	8 147	8 621
Resultat efter finansiella poster	775	-2 869	-2 085	-2 898	-2 738
Soliditet %	78	77	70	70	69

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-21 417 086
Årets resultat	775 289
<i>Summa</i>	<i>-20 641 797</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	628 000
Balanseras i ny räkning	-21 269 797
<i>Summa</i>	<i>-20 641 797</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	9 873 412	8 529 919
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 873 412	8 529 919
Rörelsekostnader			
Drift	3	-4 490 604	-5 994 307
Övriga externa kostnader	4	-228 415	-357 527
Personalkostnader	5	-178 654	-172 342
Avskrivningar		-1 799 574	-1 799 574
Summa rörelsekostnader		-6 697 247	-8 323 750
Rörelseresultat		3 176 165	206 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 400 881	-3 075 075
Summa finansiella poster		-2 400 876	-3 075 075
Resultat efter finansiella poster		775 289	-2 868 906
Resultat före skatt		775 289	-2 868 906
Årets resultat		775 289	-2 868 906

BALANSRÄKNING

1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

268 573 521

270 373 095

Summa materiella anläggningstillgångar

268 573 521

270 373 095

Summa anläggningstillgångar

268 573 521

270 373 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

12 082

51 498

Övriga fordringar

–

13 425

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

169 372

102 899

Summa kortfristiga fordringar

181 454

167 822

Kassa och bank

Kassa och bank

3 746 831

2 994 744

Summa kassa och bank

3 746 831

2 994 744

Summa omsättningstillgångar

3 928 285

3 162 566

SUMMA TILLGÅNGAR

272 501 806

273 535 66

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 601 308	228 252 708
Fond för yttre underhåll		3 965 981	3 452 648
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>232 567 289</i>	<i>231 705 356</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 417 086	-18 034 847
Årets resultat		775 289	-2 868 906
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-20 641 797</i>	<i>-20 903 753</i>
Summa eget kapital		211 925 492	210 801 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 000 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		58 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312 501	568 323
Skatteskulder		700 219	705 743
Övriga skulder		23 934	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 539 660	1 459 992
Summa kortfristiga skulder		2 576 314	2 734 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 501 806	273 535 661
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

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

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

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan

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

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	5 945 837	4 989 346
Hysesintäkter bostäder	1 209 056	1 186 666
Hysesintäkter lokaler	361 964	1 354 809
Hysesintäkter garage	1 918 726	534 768
Övriga rörelseintäkter	437 829	464 330
	9 873 412	8 529 919

Not 3 Drift

	2015	2014
Städning	234 905	224 080
Markskötsel	131 741	17 671
Reparationer	458 796	1 817 016
Underhåll	101 847	753 781
Hiss, service och besiktning	125 086	68 254
El	403 214	459 984
Värme	1 397 454	1 352 485
Vatten	195 074	182 522
Sophämtning	233 879	225 396
Snöröjning	60 561	38 197
Fastighetsförsäkring	134 021	117 791
Kabel-TV	34 669	34 967
Ekonomisk förvaltning	129 048	128 632
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	345 806	352 275
Teknisk förvaltning	114 704	68 931

Garagedrift	206 498	–
Samfällighetsavgifter	17 659	–
Bredband	165 642	152 325
	4 490 604	5 994 307

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	40 226	65 685
	Serviceavgift branschorgan	59 078	74 286
	Kommunikation	1 446	4 562
	Konstaterad hyresförlust	–	111 971
	Revisionsarvoden	22 117	21 845
	Konsultarvoden	60 928	40 174
	Mäklararvoden	–	10 000
	Bankkostnader	19 563	13 147
	Övriga externa tjänster	25 058	15 856
		228 416	357 526

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	133 500	133 200
	Övriga ersättningar	19 500	18 300
	Sociala kostnader	25 654	20 842
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>178 654</i>	<i>172 342</i>

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
	Räntekostnader	609 619	1 475 699
	Ränteswap*	1 786 591	1 593 474
	Övriga räntekostnader	4 671	5 902
		2 400 881	3 075 075

* 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 5,389%. Se not 10.

Not 7	Byggnader, mark och byggnadsinventarier	2015-12-31	2014-12-31
	<i>Byggnader</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	181 638 316	181 638 316
	Ingående avskrivningar	-4 069 362	-2 561 764
	Årets avskrivningar	-1 507 598	-1 507 598
	Utgående anskaffningsvärden	176 061 356	177 568 954
	<i>Förbättringsarbeten på byggnader, garage</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	5 917 582	5 917 582
	Ingående avskrivningar	-447 423	-348 777
	Årets avskrivningar	-98 646	-98 646
	Utgående anskaffningsvärden	5 371 513	5 470 159
	<i>Byggnadsinventarier</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	1 933 303	1 933 303
	Ingående avskrivningar	-676 659	-483 329
	Årets avskrivningar	-193 330	-193 330
	Utgående anskaffningsvärden	1 063 314	1 256 644
	<i>Mark</i>		
	Ingående anskaffningsvärden	86 077 338	86 077 338
	Utgående anskaffningsvärden	86 077 338	86 077 338
	Redovisat värde	268 573 521	270 373 095
	Taxeringsvärden mark	90 398 000	82 398 000
	Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	120 400 000
	Totala taxeringsvärden	219 398 000	202 798 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	56 927	54 324
	Kabel-TV	8 672	8 667
	Förvaltningsarvode	39 942	39 908
	Bredband	24 107	–
	Sopsug	39 724	–
		169 372	102 899

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	219 907 915	8 344 793	3 452 648	-18 034 847	-2 868 906
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Omföring fg. års resultat				-2 868 906	2 868 906
Avsättning fond för yttre UH			513 333	-513 333	
Förändring medlemsinsatser	348 600				
Årets resultat					775 289
Belopp vid årets utgång	220 256 515	8 344 793	3 965 981	-21 417 086	775 289
Totalt					
Belopp vid årets ingång	210 801 603				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Omföring fg. års resultat	0				
Avsättning fond för yttre UH	0				
Förändring medlemsinsatser	348 600				
Årets resultat	775 289				
Belopp vid årets utgång	211 925 492				

Not 10 Skulder till Kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek 0,319%, 5,389%	35 000 000	35 000 000
Stadshypotek 0,510%	23 000 000	25 000 000
	58 000 000	60 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Värme	203 412	224 985
El	50 736	54 152
Revision	30 000	30 000
Städning	22 185	15 225
Styrelsearvode	159 492	159 492
Räntekostnader	125 342	157 631
Förutbetalda hyror och avgifter	786 991	715 101
Hissar	112 450	65 542
Övrigt	49 052	37 864
	1 539 660	1 459 992

UNDERSKRIFTER

Ekensberg 2016-

Yvonne Strömberg

Mats Bigner

Edwin Bron

Ann Grundström

Bo Björkqvist

AnnaCarin Heller

Sofia Gyökeres

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

Per Engzell
(Auktoriserad revisor)

Ulrica Moraeus
(Intern revisor)

