

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Städjan 1-3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Manne Sven Gunnar Fagerlind	Ledamot
Lisa Sofie Fors	Ledamot
Elin Lovisa Lundkvist	Ledamot
Sara Kerstin Magdalena Widman	Ledamot

Sara Elisabet Andrén	Suppleant
Ann-Sophie Daryapeyma	Suppleant
Hans Niklas Larsson	Suppleant
Jennie Ulrika Sundbye	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG
Bethlehem Adnew	Ordinarie Intern	intern

Valberedning

Christian Cederlund
Daniel Enström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STÄDJAN 3	1994	Stockholm
STÄDJAN 1	1994	Stockholm
STÄDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

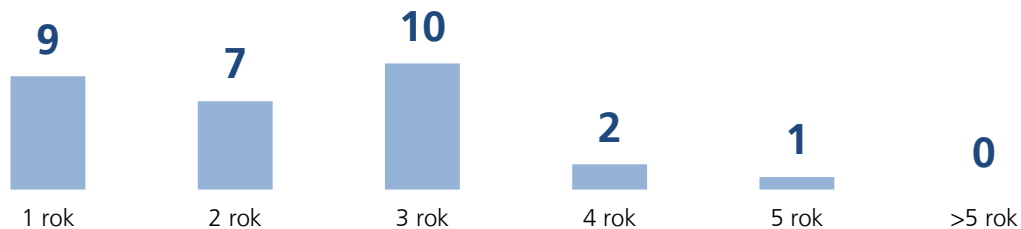
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 928 m², varav 1 928 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

IT-företag

Yta

21 m²

Löptid

Fr o m 2012-01-01 - 3 mån
uppsägningstid

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorventiler	2016	
Renovering av källarfönster	2016	
Nya sopkärl	2016	
Stampsolning	2014	
Byte stamventiler värmesystem	2014	Byte till STAD-ventiler
Dränering	2014	Södra gaveln
Dränering	2012 - 2013	Södra grunden Stådjan 2
Renovering källarutrymmen	2011 - 2012	Golv, väggar, dörrar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
Renovering torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Takomläggning	2009	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	
OVK besiktning	2017	
Fasad + balkonger	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsson
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen AB
Takskottning	WM Tak & Fasad AB

Föreningens ekonomi

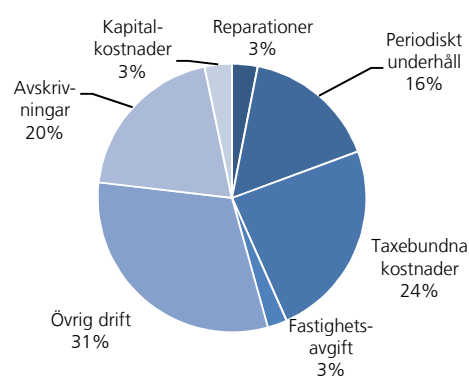
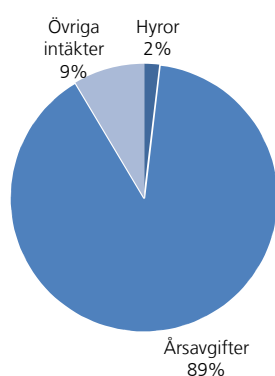
Föreningen har betalat av alla lån och är i dagsläget helt skuldfri. Kommande underhåll medför däremot att nya lån kommer att tas och påverkar således årets resultat.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 3,05 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	831 239	1 341 865
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 495 635	1 450 867
Finansiella intäkter	98	314
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 223
Medlemsinsatser	3 510 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	131 783	6 660
	5 137 516	1 460 064
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 384	905 245
Finansiella kostnader	53 828	49 935
Ökning av kortfristiga fordringar	167	0
Minskning av långfristiga skulder	1 609 743	1 015 510
	2 918 122	1 970 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 050 632	831 239
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 219 393	-510 626

*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 1 268 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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. Utöver detta har föreningen:

- renoverat källarfönstren
- dragit in fiber (bredband)
- utfört radonmätning
- bytt alla radiatorventiler

En hyresgäst har även lämnat fastigheten och föreningen beslutade att upplåta lägenheten som bostadsrätt, vilket förbättrade föreningens redan goda soliditet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 7 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	679	671	664
Hyor/m ² hyresrättsyta	1 171	1 066	1 081	977
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	861	1 428	1 433
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	143	137	113	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	25	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	26	49	57
Soliditet (%)	98	88	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-137	172	-703	-65
Nettoomsättning (tkr)	1 458	1 451	1 408	1 301

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 928 m² bostäder.

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	11 049 600	353 400	0	10 696 200
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	9 901 538	3 156 600	0	6 744 938
Fond för yttre underhåll	506 400	126 600	0	379 800
S:a bundet eget kapital	21 615 563	3 636 600	0	17 978 963
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 864 989	-126 600	171 550	-3 909 939
Årets resultat	-136 930	-136 930	-171 550	171 550
S:a ansamlad förlust	-4 001 919	-263 530	0	-3 738 389
S:a eget kapital	17 613 644	3 373 070	0	14 240 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-136 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 738 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
summa balanserat resultat	-4 001 919
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	266 997
att i ny räkning överförs	-3 734 922

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 458 135	1 450 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 500	0
Summa rörelseintäkter		1 495 635	1 450 867
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 027 546	-764 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 714	-121 261
Personalkostnader	Not 6	-46 124	-19 882
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 451	-324 451
Summa rörelsekostnader		-1 578 835	-1 229 696
RÖRELSERESULTAT		-83 200	221 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 828	-49 935
Summa finansiella poster		-53 730	-49 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 930	171 550
ÅRETS RESULTAT		-136 930	171 550

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 926 050	15 250 501
Summa materiella anläggningstillgångar	14 926 050	15 250 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 926 050	15 250 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19	19
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 095 715	876 155
Summa kortfristiga fordringar	3 095 734	876 174
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 095 734	876 174
SUMMA TILLGÅNGAR	18 021 784	16 126 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Medlemsinsatser		20 951 138	17 441 138
Fond för yttre underhåll	Not 10	506 400	379 800
Summa bundet eget kapital		21 615 563	17 978 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 864 989	-3 909 939
Årets resultat		-136 930	171 550
Summa fritt eget kapital		-4 001 919	-3 738 389
SUMMA EGET KAPITAL		17 613 644	14 240 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	1 593 395
Summa långfristiga skulder		0	1 593 395
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	0	16 348
Leverantörsskulder		213 580	50 232
Skatteskulder		75 199	73 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	119 362	152 306
Summa kortfristiga skulder		408 141	292 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 021 784	16 126 675

Tilläggsupplysningar

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.

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

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	2016	2015
Byggnader	200	200
Tvättstuga	10	10
Värmeanläggning	20	20
Port/säkerhetsdörr	20	20
Stambyte	50	50
Fasad	30	30

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 339 308	1 269 985
Hyor bostäder	0	60 708
Hyor lokaler	24 600	24 600
Hyor parkering	3 750	4 800
Bredbandsintäkter	90 496	90 767
Öresutjämnning	-19	6
	1 458 135	1 450 867

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	37 500	0
	37 500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 876	30 876
	Fastighetskötsel beställning	2 076	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 800
	Snöröjning/sandning	6 545	15 453
	Städning entreprenad	15 936	15 192
	Myndighetstillsyn	0	3 245
	Gemensamma utrymmen	0	1 797
	Garage	375	0
	Gård	0	934
	Förbrukningsmateriel	3 254	6 491
	Fordon	1 138	857
		60 199	76 644
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 731
	Tvättstuga	17 970	400
	Sophantering/återvinning	1 732	0
	Källare	0	626
	Entré/trapphus	4 088	0
	Lås	480	0
	VVS	3 806	288
	Värmeanläggning/undercentral	9 500	0
	Tak	0	7 944
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 956
	Vattenskada	13 250	0
		50 826	12 944
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	11 063
	Sophantering/återvinning	0	35 600
	Värmeanläggning	128 897	0
	Ventilation	78 850	0
	Fasad	59 250	0
		266 997	46 663
	Taxebundna kostnader		
	El	33 044	31 480
	Värme	275 783	263 531
	Vatten	58 486	49 723
	Sophämtning/renhållning	23 282	22 065
		390 595	366 799
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 302	20 923
	Tomträttsavgäld	120 704	106 654
	Kabel-TV	50 018	60 288
	Bredband	30 993	30 993
		221 017	218 858
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	37 912	42 194
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 027 546	764 102

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	0	2 510
	Fritids- och trivselkostnader	2 027	1 636
	Förvaltningsarvode	108 107	104 354
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	3 945	3 163
	Konsultarvode	61 569	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		180 714	121 261
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	16 000
	Sociala kostnader	11 124	3 882
		46 124	19 882
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	271 406	271 406
		324 451	324 451
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 108 975	20 108 975
	Utgående anskaffningsvärde	20 108 975	20 108 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 858 474	-4 534 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 182 925	-4 858 474
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 926 050	15 250 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 714 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	15 400 000	13 600 000
		32 114 000	29 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	29 200 000
	Lokaler	114 000	0
		32 114 000	29 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

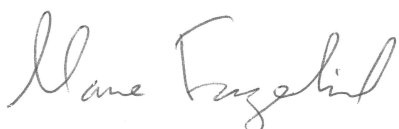
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	45 083	44 916	
	Klientmedel hos SBC	3 050 632	831 239	
		3 095 715	876 155	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	379 800	253 200	
	Reservering enligt stadgar	126 600	126 600	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	506 400	379 800	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken		0	1 277 257
	Handelsbanken		0	332 486
	Summa skulder till kreditinstitut		0	1 609 743
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-16 348
			0	1 593 395
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31	
	Fastighetsinteckningar	0	2 694 000	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Arvoden	10 500	23 000	
	Sociala avgifter	3 200	7 000	
	Ränta	0	3 425	
	Förutbetalda avgifter och hyror	105 662	118 881	
		119 362	152 306	
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Större underhåll på fasaden planeras att genomföras under 2017, bland annat kommer balkongräckena att höjas.

Under verksamhetsåret 2017 ska även en OVK-besiktning genomföras samt en funktionskontroll av värmeoptimeringen.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2017



Manne Sven Gunnar Fagerlind
Ledamot

Lisa Sofie Fors
Ledamot



Elin Lovisa Lundkvist
Ledamot



Sara Kerstin Magdalena Widman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2017



Bethlehem Adnew
Intern revisor

BRF Städjan 1-3

Organisationsnummer 716422-1199

Stockholm, 2017-03-28

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Bethlehem G. Adnew

Intern revisor