



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
STÄDJAN 1-3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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
Hans Niklas Larsson	Ledamot
Elin Lovisa Lundkvist	Ledamot
Jennie Ulrika Sundbye	Ledamot
Hanna Alexandra Wunsch	Ledamot

Marika Erna K Bonsdorff Topsholm	Suppleant
Ann-Sophie Daryapeyma	Suppleant
Lisa Sofie Fors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG
Lee Morgan	Ordinarie Intern	Intern

Valberedning

Daniel Enström
Sara Widman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.

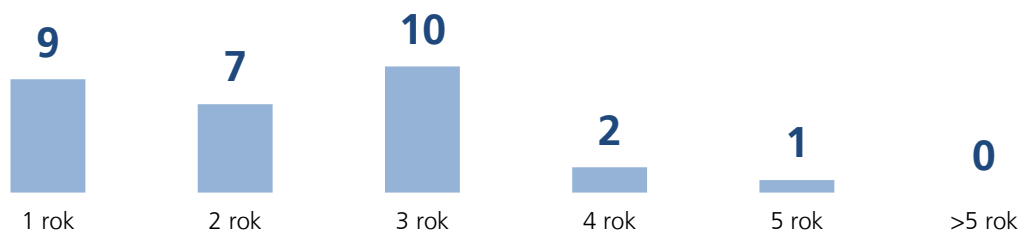
Fastigheternas värdeår är 1934.

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
OVK besiktning	2017	
Byte av radiatorventiler	2016	
Renovering av källarfönster	2016	
Stampsugning	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	Kommentar
Byte av balkonger	2018	Alla uppgångar 39-41
Omputsning av fasad	2018	

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

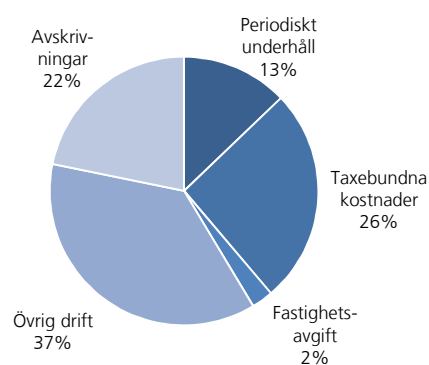
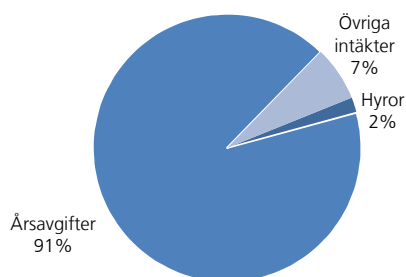
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 050 632	831 239
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 474 548	1 495 635
Finansiella intäkter	44	98
Medlemsinsatser	0	3 510 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	131 783
	1 474 592	5 137 516
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 703	1 254 384
Finansiella kostnader	146	53 828
Ökning av kortfristiga fordringar	460	167
Minskning av långfristiga skulder	0	1 609 743
Minskning av kortfristiga skulder	133 826	0
	1 308 134	2 918 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 217 090	3 050 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	166 458	2 219 393

*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 1 315 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:

- Genomfört OVK
- Förberett och planerat fasadprojektet (omputsning och byte av balkonger)
- Hanterat kvarstående arbete kopplat till radonmätningen som genomfördes 2016
- Installerat brandvarnare i trapphuset

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	695	679	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 171	1 171	1 066	1 081
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	861	1 428
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	138	143	137	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	28	26	49
Soliditet (%)	98	98	88	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	-137	172	-703
Nettoomsättning (tkr)	1 475	1 458	1 451	1 408

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	0	0	11 049 600
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	9 901 538	0	0	9 901 538
Fond för yttre underhåll	366 003	126 600	-266 997	506 400
S:a bundet eget kapital	21 475 166	126 600	-266 997	21 615 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 861 522	-126 600	130 067	-3 864 989
Årets resultat	-23 707	-23 707	136 930	-136 930
S:a ansamlad förlust	-3 885 229	-150 307	266 997	-4 001 919
S:a eget kapital	17 589 936	-23 707	0	17 613 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 734 922
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
summa balanserat resultat	-3 885 229

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 885 229
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 474 548	1 458 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 500
Summa rörelseintäkter		1 474 548	1 495 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 012 310	-1 027 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 076	-180 714
Personalkostnader	Not 6	-42 317	-46 124
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 451	-324 451
Summa rörelsekostnader		-1 498 153	-1 578 835
RÖRELSERESULTAT		-23 605	-83 200
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146	-53 828
Summa finansiella poster		-102	-53 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 707	-136 930
ÅRETS RESULTAT		-23 707	-136 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	14 601 599	14 926 050
Summa materiella anläggningstillgångar	14 601 599	14 926 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 601 599	14 926 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	19
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 262 652	3 095 715
Summa kortfristiga fordringar	3 262 652	3 095 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 262 652	3 095 734
SUMMA TILLGÅNGAR	17 864 251	18 021 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	158 025	158 025
Medlemsinsatser	20 951 138	20 951 138
Fond för yttre underhåll	366 003	506 400
Not 10		
Summa bundet eget kapital	21 475 166	21 615 563
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 861 522	-3 864 989
Årets resultat	-23 707	-136 930
Summa fritt eget kapital	-3 885 229	-4 001 919
SUMMA EGET KAPITAL	17 589 936	17 613 644
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	64 655	213 580
Skatteskulder	77 187	75 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 473	119 362
Not 11		
Summa kortfristiga skulder	274 315	408 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 864 251	18 021 784

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 349 492	1 339 308
Hyror lokaler	24 600	24 600
Hyror parkering	3 000	3 750
Bredbandsintäkter	97 419	90 496
Öresutjämning	37	-19
	1 474 548	1 458 135

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	37 500
	0	37 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 136	30 876
	Fastighetskötsel beställning	5 799	2 076
	Fastighetskötsel gård beställning	1 125	0
	Snöröjning/sandning	5 031	6 545
	Städning entreprenad	16 308	15 936
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 688	0
	Myndighetstillsyn	3 863	0
	Garage	375	375
	Sophantering	1 013	0
	Gård	9 215	0
	Förbrukningsmateriel	480	3 254
	Brandskydd	6 475	0
	Fordon	299	1 138
		132 807	60 199
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	17 970
	Sophantering/återvinning	0	1 732
	Entré/trapphus	2 902	4 088
	Lås	0	480
	VVS	6 070	3 806
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 833	0
	Vattenskada	0	13 250
		10 805	50 826
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	51 563	128 897
	Ventilation	0	78 850
	Fasad	138 754	59 250
		190 317	266 997
	Taxebundna kostnader		
	El	34 207	33 044
	Värme	265 224	275 783
	Vatten	61 475	58 486
	Sophämtning/renhållning	23 940	23 282
		384 846	390 595
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 267	19 302
	Tomträttsavgäld	124 204	120 704
	Kabel-TV	50 119	50 018
	Bredband	59 670	30 993
		254 260	221 017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 275	37 912
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 012 310	1 027 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	87	406
	Fritids- och trivselkostnader	1 517	2 027
	Förvaltningsarvode	111 078	108 107
	Administration	646	3 945
	Konsultarvode	1 088	61 569
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		119 076	180 714
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 200	35 000
	Sociala kostnader	10 117	11 124
		42 317	46 124
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	271 406	271 406
		324 451	324 451
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-5 182 925	-4 858 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 507 376	-5 182 925
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 601 599	14 926 050
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 714 000	16 714 000
	Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
		32 114 000	32 114 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 000 000	32 000 000
	Lokaler	114 000	114 000
		32 114 000	32 114 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	45 562	45 083
	Klientmedel hos SBC	3 217 090	3 050 632
		3 262 652	3 095 715

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	506 400	379 800
	Reservering enligt stadgar	126 600	126 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 997	0
	Vid årets slut	366 003	506 400

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	10 500	10 500
	Sociala avgifter	3 200	3 200
	Avgifter och hyror	118 773	105 662
		132 473	119 362

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under 2016 genomfördes tre oberoende inspektioner av fasad och balkonger vid Brf Stådjan 1-3 och det ansågs att behov finns för renovering av fasad och balkonger. Behovet anses inte vara akut men ökar i takt med att en renovering skjuts på framtiden. Därför inleddes en förstudie/förarbete under 2017 och styrelsen beslutade att renovera balkonger och fasad. Själva renoveringen kommer att påbörjas och avslutas under 2018. Utöver att det föreligger ett behov av att renovera fasad och balkonger är syfte att både uppnå en beständig förbättring av fasad och balkonger och ett bättre boendeklimat.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 20/3 2018



Manne Sven Gunnar Fagerlind
Ledamot



Hans Niklas Larsson
Ledamot



Elin Lovisa Lundkvist
Ledamot



Jennie Ulrika Sundbye
Ledamot



Hanna Alexandra Wunsch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2018



Lee Morgan
Intern revisor

BRF Stådan 1-3
Organisationsnummer 716422-1199

Stockholm, 2018-03-28

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2017. 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 prova 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.



Lee Morgan

Intern revisor