

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
STÄDJAN 1-3

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 1 juni 2015 kl. 18:30

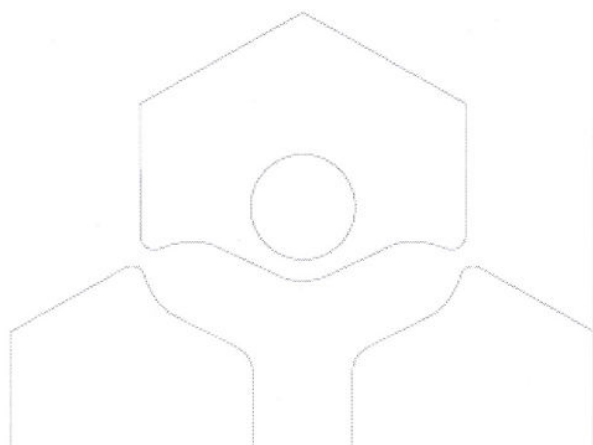
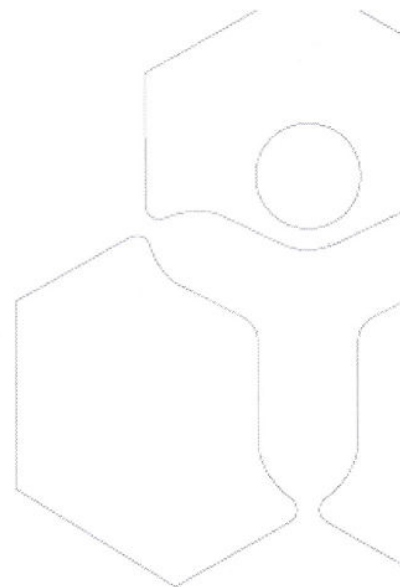
Lokal: Baksidan av huset

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande

Bromma den 4 maj 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Städjan 1-3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3

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

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2015.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Christian Ivan Cederlund	Ledamot
Manne Sven Gunnar Fagerlind	Ledamot
Bengt Anders Johansson	Ledamot
Erik Staffan Kvisth	Ledamot
Sara Kerstin Magdalena Widman	Ledamot

A-S Daryapeyma	Suppleant
Hugh Mc Carthy	Suppleant
Lars Börje Mikael Rolander	Suppleant
Sara Josefine Åberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Gunilla Boethius
Nina Risto

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-20. Extra stämma med anledning av ändring av andelstal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÅDJAN 3	1994	Stockholm
STÅDJAN 1	1994	Stockholm
STÅDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.

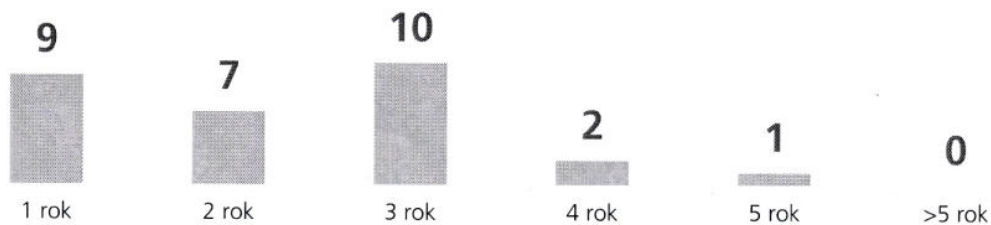
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 897 m², varav 1 897 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-företag	21 m ²	Fr o m 2012-01-01 - 3 mån uppsägningstid

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2015.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	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 torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
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	
Källarfönster	2016	
Fasad	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen AB

Övrig information

Föreningen har under 2014 låtit mäta upp samtliga lägenheter. Lägenhetsregistret har uppdaterats med de nya uppgifterna och från och med 2015 ligger de till grund för föreningens andelstal och månadsavgiften.

Föreningens ekonomi

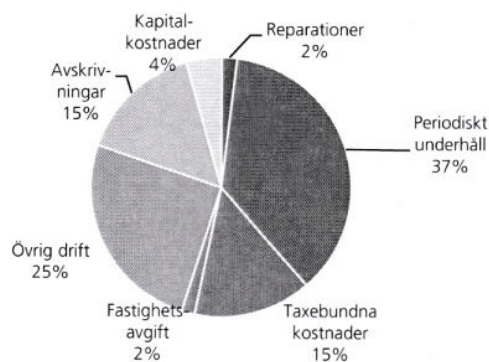
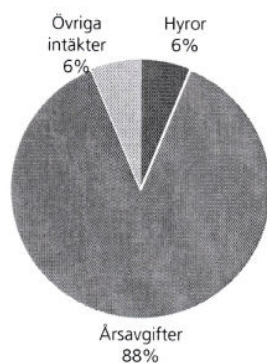
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	875 466	702 796
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 407 614	1 301 753
Finansiella intäkter	1 995	1 049
Minskning korta fordringar	72 531	10 447
Lägenhetsupplåtelser	850 000	0
	2 332 140	1 313 249
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 696 608	935 243
Finansiella kostnader	92 020	108 303
Minskning av föreningens lån	9 747	0
Minskning av korta skulder	67 366	97 034
	1 865 741	1 140 579
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 341 865	875 466
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	466 399	172 669

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen beslutade på extrastämman 2014-10-20 att genomföra ändring av de befintliga andelstalen bl a med anledning av att en lokal ombildades till bostadsrätt. Ombyggnaden av denna lokalen till bostadsrätt slutfördes under december 2014 och inflyttning sker under januari 2015.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 42 st
Förändring från föregående år: +1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	664	707	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 081	977	646	461
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 428	1 433	1 545	1 545
Elkostnad/m ² totalyta	14	17	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	113	149	142	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	30	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	57	56	54
Soliditet (%)	83	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-703	-65	-582	-478
Nettoomsättning (tkr)	1 408	1 301	1 299	1 265

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 897 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-703 469
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 953 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 783 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 783 339
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 319 620	1 299 643
Övriga rörelseintäkter	Not 2	87 994	2 109
		1 407 614	1 301 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-894 595	-131 729
Driftkostnader	Not 4	-585 048	-609 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 538	-183 930
Personalkostnader	Not 6	-33 426	-9 787
Avskrivningar	Not 7	-324 451	-324 451
		-2 021 058	-1 259 693
RÖRELSERESULTAT		-613 444	42 059
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 995	1 049
Räntekostnader		-92 020	-108 303
		-90 025	-107 254
ÅRETS RESULTAT		-703 469	-65 195

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	15 574 951	15 899 402
	15 574 951	15 899 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 574 951	15 899 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	15	0
SBC Klientmedel i SHB	1 341 865	0
Övriga fordringar	47 143	56 630
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	63 059
	1 389 023	119 689
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	875 466
	0	875 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 389 023	995 155
SUMMA TILLGÅNGAR	16 963 974	16 894 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Medlemsinsatser		17 441 138	16 591 138
Fond för yttre underhåll	Not 11	253 200	126 600
		17 852 363	16 875 763
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 079 870	-2 888 075
Årets resultat		-703 469	-65 195
		-3 783 339	-2 953 270
SUMMA EGET KAPITAL		14 069 023	13 922 492
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 612 257	2 635 000
		2 612 257	2 635 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	12 996	0
Leverantörsskulder		61 105	81 745
Skatteskulder		67 956	77 270
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	140 637	178 049
		282 694	337 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 963 974	16 894 556
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	6 915 000	6 915 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200	200
Tvättstuga	10	10
Värmeanläggning	20	20
Port/säkerhetsdörr	20	20
Stambyte	50	50
Fasad	30	30

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 233 238	1 221 415
	Hyror bostäder	59 232	57 228
	Hyror lokaler	24 000	18 000
	Hyror parkering	3 150	3 000
		1 319 620	1 299 643

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	0	1 656
	Bredbandsintäkter	87 891	0
	Öresutjämning	77	51
	Övriga intäkter	26	402
		87 994	2 109

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 876	30 876
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 244
	Snöröjning/sandning	7 500	7 996
	Städning entreprenad	36 665	36 975
	Gemensamma utrymmen	1 128	527
	Garage	438	0
	Gård	597	0
	Förbrukningsmateriel	1 303	1 958
	Brandskydd	480	6 250
	Fordon	426	1 456
		79 412	100 281
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 633	0
	Tvättstuga	5 048	0
	Lås	2 727	565
	VVS	22 555	2 981
	Värmeanläggning/undercentral	7 589	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	27 902
		40 552	31 448
	Periodiskt underhåll		
	Lägenhet	487 250	0
	VVS	26 250	0
	Värmeanläggning	130 506	0
	Mark/gård/utemiljö	130 625	0
		774 631	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	894 595	131 729
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	26 954	31 999
	Värme	213 555	282 519
	Vatten	47 321	57 120
	Sophämtning/renhållning	21 956	19 954
		309 786	391 592
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 954	17 892
	Tomträttsavgäld	111 017	78 036
	Kabel-TV	57 710	35 401
	Bredband	53 505	52 996
		241 186	184 325
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 076	33 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	585 048	609 797

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Juridiska åtgärder	4 813	35 063
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	0	-312
	Föreningskostnader	1 077	863
	Styrelseomkostnader	0	374
	Fritids och Trivselkostnader	491	0
	Studieverksamhet	2 125	0
	Förvaltningsarvode	101 250	109 225
	Förvaltningsarvoden övriga	30 250	10 188
	Administration	3 967	4 139
	Korttidsinventarier	995	0
	Konsultarvode	29 250	18 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	4 440
		183 538	183 930

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	7 500
	Sociala kostnader	8 426	2 287
		33 426	9 787

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	271 406	271 406
		324 451	324 451

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	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	-4 209 573	-3 885 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 534 024	-4 209 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 574 951	15 899 402
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		29 200 000	29 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
		29 200 000	29 200 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	18 954
	Kabel-TV	0	8 849
	Tomträttsavgäld	0	19 507
	Vatten	0	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	0
	Snöröjning	0	2 500
	Bredband	0	13 249
		0	63 059

Not 10	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	10 696 200	446 400	10 249 800
	Inträdesavgifter	158 025	0	158 025
	Upplåtelseavgifter	6 744 938	403 600	6 341 338
	Fond för yttre underhåll	253 200	126 600	126 600
	S:a bundet eget kapital	17 852 363	976 600	16 875 763
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-3 079 870	-126 600	-2 888 075
	Årets resultat	-703 469	-703 469	-65 195
	S:a ansamlad förlust	-3 783 339	-830 069	-2 953 270
	S:a eget kapital	14 069 023	146 531	13 922 492

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	126 600	213 374
Reservering enligt stadgar	126 600	126 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-213 374
Vid årets slut	253 200	126 600

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,810 %	1 290 253	1 300 000	2017-03-01
Handelsbanken	3,870 %	1 335 000	1 335 000	2015-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 625 253	2 635 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 996	0	
		2 612 257	2 635 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 560 273 kr.

Not 13	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 772
	Värme	0	38 252
	Arvoden	17 500	22 500
	Sociala avgifter	6 000	7 000
	Ränta	6 844	8 146
	Vattenskada	0	0
	Vatten	0	4 110
	Förutbetalda avgifter och hyror	110 293	95 269
		140 637	178 049

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 4 2015



Christian Ivan Cederlund
Ledamot



Manne Sven Gunnar Fagerlind
Ledamot



Bengt Anders Johansson
Ledamot



Erik Staffan Kvisth
Ledamot



Sara Kerstin Magdalena Widman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 -2015



Bethlehem Adnew
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet: Brf Stådjan 1-3

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Stådjan 1-3. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat:

- verifikationerna och se om de är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt och se om den stämmer med verkligheten
- årsredovisningen
- styrelsens förvaltning, d v s att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll) och att fattade beslut har utförts.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-03-28



Bethlehem G. Adnew
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 270 000	1 233 238	1 332 500
Hyror bostäder	60 708	59 232	59 200
Hyror lokaler	24 450	24 000	24 800
Hyror parkering	4 800	3 150	3 000
Kabel-TV intäkter	0	0	1 600
Bredbandsintäkter	91 000	87 891	0
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	0	26	0
	1 450 958	1 407 614	1 421 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 500	-30 876	-31 500
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-7 500	-10 000
Städning entreprenad	-20 000	-36 665	-35 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 128	0
Garage	0	-438	0
Gård	-1 000	-597	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 303	-1 000
Brandskydd	-1 000	-480	0
Fordon	-1 500	-426	-1 000
	-77 000	-79 412	-90 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-510 000
Brf Lägenheter	0	-2 633	0
Tvättstuga	0	-5 048	0
Lås	0	-2 727	0
VVS	0	-22 555	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 589	0
	-100 000	-40 552	-510 000
Periodiskt underhåll			
Lägenhet	0	-487 250	0
VVS	0	-26 250	-26 500
Värmeanläggning	0	-130 506	0
Mark/gård/utemiljö	0	-130 625	0
	0	-774 631	-26 500
Taxebundna kostnader			
El	-33 500	-26 954	-33 500
Värme	-296 000	-213 555	-296 000
Vatten	-50 000	-47 321	-50 000
Sophämtning/renhållning	-22 400	-21 956	-20 500
	-401 900	-309 786	-400 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 300	-18 954	-18 200
Tomträttsavgäld	-124 200	-111 017	-124 200
Kabel-TV	-50 000	-57 710	-36 100
Bredband	-42 000	-53 505	-54 000
	-235 500	-241 186	-232 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 800	-34 076	-34 000
	-34 800	-34 076	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-4 813	-25 000
Revisionsarvode extern revisor	0	0	-15 800
Föreningskostnader	-1 000	-1 077	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-491	0
Studieverksamhet	0	-2 125	0
Förvaltningsarvode	-104 700	-101 250	-102 500
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-30 250	-3 000
Administration	-5 000	-3 967	-5 000
Korttidsinventarier	0	-995	0
Konsultarvode	-25 000	-29 250	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-9 320	-4 600
Övriga driftskostnader	-25 000	0	-25 000
	-177 500	-183 538	-207 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	0	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-8 426	-9 500
	-39 500	-33 426	-39 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 000	-53 044	-53 000
Förbättringar	-271 400	-271 406	-271 400
	-324 400	-324 451	-324 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 390 600	-2 021 058	-1 864 800
RÖRELSERESULTAT	60 358	-613 444	-443 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	1 688	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	253	0
Låneräntor	-73 000	-91 790	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-230	0
	-72 500	-90 025	-99 500
RESULTAT	-12 142	-703 469	-543 200

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 forskottshyror 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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

