

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stapelbädden 5



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2067.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2006-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar, Ekensbergs samfällighet och Sopsug Ekensbergs samfällighet. Föreningens andel är 29,3 % i Ekensbergs samfällighet som förvaltar fjärrvärme åt 5 medlemmar. Sopsug Ekensbergs samfällighet förvaltar sopsug på Gröndalsvägen 160 med anslutningar. Föreningens andel är 19,0 %.

Styrelsen

Stig Melin	Ordförande
Maria Sjöström	Sekreterare
Stefan Cederberg	Kassör
Michael Hafn	Ledamot
Mathias Helle	Ledamot
Anders Widerberg	Ledamot

Jane Rosenqvist	Suppleant
Björn Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Hafn, Mathias Helle, Stig Melin, Maria Sjöström och Anders Widerberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Daniel Hilli	Suppleant Intern	
Hans Lindkvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Robin Lapidus	
Christer Rynhag	Sammanställande
Ingrid Severin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stapelbädden 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

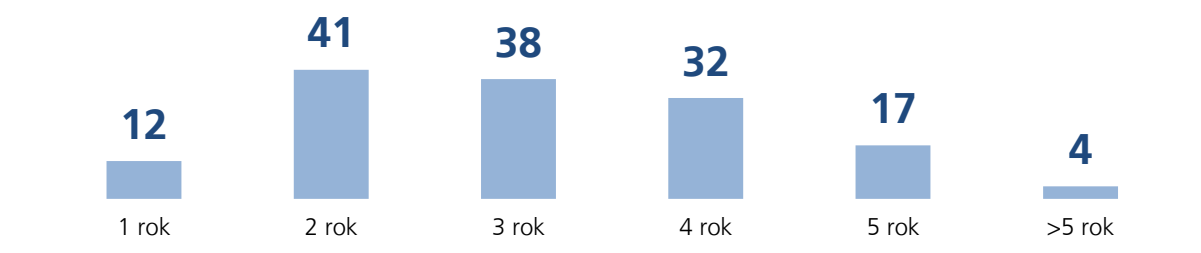
Värdeåret är 1981.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 474 m², varav 12 032 m² utgör lägenhetsyta och 5 442 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt, 27 lägenheter med hyresrätt, 1 gästlägenhet, och 13 lokaler samt ett garage.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage (9122)	3 945 m ²	
Butik (9107)	231 m ²	2022-05-31
Kontor och lager (9115)	176 m ²	2021-09-30
Kontor och lager (9109)	171 m ²	2020-04-30
Kontorslokal (9114)	151 m ²	2020-12-31
Lager (9116)	147 m ²	2021-09-30
Kontor och lager (9102)	137 m ²	2021-10-01
Kontor, lager och catering (9110)	132 m ²	2022-12-31
Föreningslokal (9108)	93 m ²	2020-03-31
Föreningslokal/Kontor (9112)	93 m ²	
Garage och förråd (9136)	75 m ²	2020-09-30
Omklädningsrum (9119)	38 m ²	2022-07-31
Omklädningsrum (9120)	31 m ²	2020-12-31
Förråd (9137/20145)	18 m ²	2020-10-01
Lager (9152)	12 m ²	2020-02-29
Förråd (9133)	12 m ²	2022-11-30
Förråd (9143)	12 m ²	2022-12-31
Förråd (9139)	10 m ²	2021-01-31
Förråd (9141)	9 m ²	Löpande 3 mån i taget
Förråd (9142)	9 m ²	
Förråd (9140)	7 m ²	2022-11-30
Förråd (9134)	6 m ²	2020-12-31
Förråd (9123)	6 m ²	2021-09-30
Förråd (9135)	4 m ²	2020-12-31
Förråd (9144)	4 m ²	
Förråd (9138)	4 m ²	2020-12-31
Förråd (9145)	4 m ²	2020-10-31
Förråd (9151)	2 m ²	2020-09-01
Förråd (9150)	1 m ²	2020-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2018 och 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar i garage	2019	Investering för minskat utsläpp från bilar
Byte av hisskorgar	2019	
Byte av termostater och ventiler VS system	2019	
Byte papperskorgar utomhus	2019	
Byte av reglerventiler VVC system	2019	
Tilläggsisolering vindar	2018	
Byte till energieffektivare belysning utomhus	2018	
Målning utomhusmiljö (räcken, plåtar och pergolor)	2018	
Byte av låscylindrar alla allmänna utrymmen	2018	Byte till elektromekaniskt låssystem
Byte till energieffektivare belysning trapphus och garage	2018	
Omdragning kablar (TV och fiber) i skyddsrum	2018	Krav från MSB
Byte till- och frånluftsfäktar	2017 - 2018	Byte från remdrift till direktverkande eldrift, förbättrad funktion i alla våra bostadshus
Byte av två garagefläktar	2017	Energieffektivare men framförallt tystare fläktar installerade
Spolning och filmning avloppsstammar/Dagvattenledningar	2017	Fräsning vertikala stammar
Utemöbler gård	2017 - 2018	Byte av bräder och komplettering av trädgårdsmöbler
Byte styrcentral UC	2016	
Byte tappvärmväxlare	2016	
Uteplats EV3-5, Gångplattor EV15	2016	
Åtgärd ventilation efter OVK	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte mjukfogar i tegelfasad	2020	Genomförs vid takreovering
Solpaneler på tak	2020	Investering för besparing och lägre miljöpåverkan.
Takreovering	2020	Genomförs vid takreovering
		Byte av papp och plåt, åtgärd av balkongtak, införande av godkänd taksäkerhet
Renovering hyresrätter	2021-2025	Badrum och kök åtgärdas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	ManKan Hiss AB
Städning	Städpoolen AB
Grovsopor och tidningar	Suez
Snöröjning	Svea Park
Bredband & Kommunikationstjänster	Ownit
Kabel-tv	Comhem
Elförsörjning	Ellevio/Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum och Stockholm Stad)
Fastighetsskötsel	We Go (f.d. Dirigo)
Parkeringsövervakning	Aimo Park (f.d. Q-Park)
Filterbyte ventilation	Invent Projekt
Brandsläckare	Cupola
Parkeringsövervakning gästparkering	Stockholm Parkering
Service garageportar	UNA portar

Föreningens ekonomi

Intäkterna är stabila och avgifter för medlemmar är oförändrade. En aktiv förvaltning av styrelsen har inneburit ökade lokalhyror, höjning hyror hyresrätter och ökade garagehyror. Förra året hade vi en engångsintäkt från vår parkering utomhus vilket innebär att intäkterna i år blev lägre än föregående år. En minskning av intäkter från hyresrätter beror på omvandling till bostadsrätter även om hyran höjdes med två procent under året.

Taxebundna kostnader som värme, vatten, el, sopor och försäkring utvecklas väl med totala kostnader som är stabila. Till viss del beror det på ett löpande underhåll och investeringar som skapa en effektiv drift.

Däremot har en del kostnader för vattenskador i två hyreslokaler och två hyresrätter belastad resultatet. Detta innebär också en negativ effekt på den långsiktiga försäkringskostnaden då vi erhållit två försäkringsersättningar. Reparationer ökade kraftigt under året och ökningen beror på vattenskadorna.

Styrelsens aktiviteter inom underhåll fortsätter vara hög och i linje med vår plan (se sid 4, utfört underhåll). Detta innebär att kostnaderna varit högt under året. Det positiva är att underhållsbehovet framöver minskar och risken för kostsamma problem minskar. Dessutom får fastigheten en finare interiör, vilket ökar värdet. Positiva effekter på värme- och elkostnad gynnar föreningen.

Fortsatt amortering av lånen med tre miljoner har också sänkt finansieringskostnaden under året.

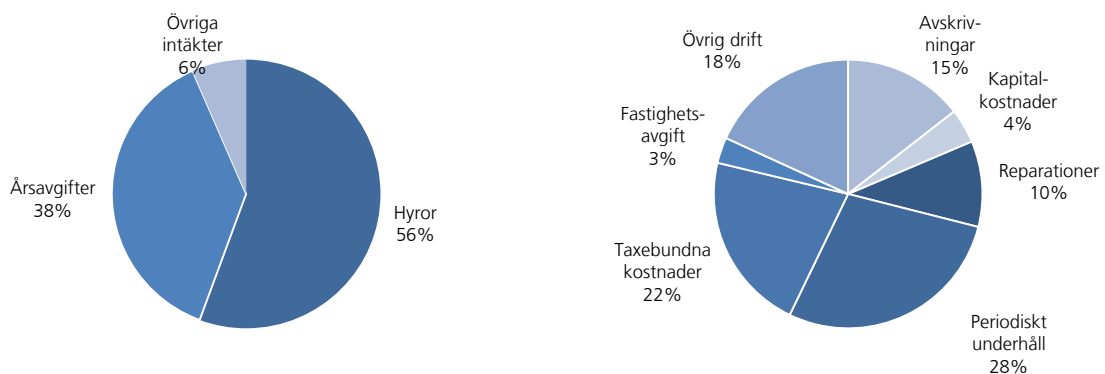
Ökat periodiskt underhåll (3,3 miljoner) och fler reparationer innebar att det negativa resultatet ökade under året till en förlust på över 2 miljoner. Under året så amorterade vi vår skuld med tre miljoner och likvida medel minskade med 3,4 miljoner då försäljningen av bostadsrätt på Ekensbergsvägen 17 ingick i likvida medel vid årets början.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 675 637	4 636 563
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 522 752	9 468 955
Finansiella intäkter	170	631
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 245
Medlemsinsatser	642 000	3 260 000
Ökning av kortfristiga skulder	537 255	223 833
	10 702 177	12 980 665
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 620 012	8 497 589
Finansiella kostnader	486 697	498 585
Ökning av materiella anläggningstillgångar	776 220	945 417
Ökning av kortfristiga fordringar	7 998	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
	13 890 928	9 941 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 486 886	7 675 637
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 188 751	3 039 074

*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 1 377 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

2019 var ett år med hög aktivitetsnivå inom periodiskt och förbyggande underhåll med uppfräschning av våra hissar, uppgradering av vårt bredband och byte av stamventiler för vatten och värme samtidigt med byte av radiatorventiler och termostater. Införande av sju laddningsstationer för laddningshybrid och elbilar i garaget gjordes med framtagna infrastruktur för kommande utbyggnad med fler laddningsstationer. Dörrar till miljörum och cykelrum målades om liksom utvändiga brandluckor. Papperskorgarna på våra gårdar byttes bl.a. för att undvika att fåglarna drar ut skräp.

Styrelsen har amorterat 3 miljoner på skulderna vilket innebär att föreningens skulder vid årets slut är 17 miljoner.

Förutsättningar för installation av solceller har utretts och ansökan om bidrag har beviljats. I samband med detta har offert tagits in för renovering av tak och balkongtak, installation av godkänd taksäkerhetsutrustning, byte av entrétag, byte av mjukfogar i tegelfasad samt installation av solceller att genomföras i samband med takrenovering.

Under året har två vattenskador i hyreslokaler och 2 hyresrätter åtgärdats.

Styrelsen har låtit totalrenovera en hyresrätt på fem rum och kök på Ekensbergsvägen 15 under hösten. Detta innebar 5 månaders hyresbortfall. Lägenheten har omvandlats till bostadsrätt och såldes i december med inflyttning i januari 2020. Detta innebär att det vid årets slut fanns 116 bostadsrätter, 27 hyreslägenheter och 1 gästlägenhet.

Traditionsenliga städdagar av våra gårdar vår och höst har genomförts liksom adventsfika i gästlägenheten.

I december infördes även veckovis hämtning av pappersförpackningar då situationen blivit ohållbar i våra miljörum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 185
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 187

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	362	367	365	382
Hyror/m ² hyresrättsyta	961	1 037	1 043	1 026
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 706	2 050	2 050	2 552
Elkostnad/m ² totalyta	26	28	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	80	83	74	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	17	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	31	39
Soliditet (%)	92	91	91	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 292	-1 212	482	1 254
Nettoomsättning (tkr)	9 234	9 209	8 981	9 084

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 032 m² bostäder och 5 442 m² lokaler, varav garage är 3 945 m².

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	208 895 889	0	0	208 895 889
Upplåtelseavgifter	24 637 484	642 000	0	23 995 484
Fond för yttre underhåll	2 330 482	889 524	-2 960 615	4 401 573
S:a bundet eget kapital	235 863 855	1 531 524	-2 960 615	237 292 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 339 335	-889 524	1 748 986	-5 198 797
Årets resultat	-2 291 601	-2 291 601	1 211 629	-1 211 629
S:a ansamlad förlust	-6 630 936	-3 181 125	2 960 615	-6 410 426
S:a eget kapital	229 232 919	-1 649 601	0	230 882 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 291 601
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 440 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-898 524
summa balanserat resultat	-6 630 936

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 330 000
-4 300 936

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 234 204	9 208 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 548	260 113
Summa rörelseintäkter		9 522 752	9 468 955
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 844 907	-7 670 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-537 745	-593 743
Personalkostnader	Not 6	-237 360	-233 175
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 707 813	-1 685 041
Summa rörelsekostnader		-11 327 826	-10 182 630
RÖRELSERESULTAT		-1 805 074	-713 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 697	-498 585
Summa finansiella poster		-486 527	-497 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 291 601	-1 211 629
ÅRETS RESULTAT		-2 291 601	-1 211 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	243 836 691	244 762 406
Maskiner	Not 9	45 555	51 433
Summa materiella anläggningstillgångar		243 882 246	244 813 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 882 246	244 813 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 056	8 639
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 839 537	8 102 200
Summa kortfristiga fordringar		4 853 593	8 110 839
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		147 095	70 602
Summa kassa och bank		147 095	70 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 000 688	8 181 441
SUMMA TILLGÅNGAR		248 882 934	252 995 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		233 533 373	232 891 373
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 330 482	4 401 573
Summa bundet eget kapital		235 863 855	237 292 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 339 335	-5 198 797
Årets resultat		-2 291 601	-1 211 629
Summa fritt eget kapital		-6 630 936	-6 410 426
SUMMA EGET KAPITAL		229 232 919	230 882 520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		900 442	291 750
Skatteskulder		704 149	655 684
Övriga skulder		94 771	135 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	950 653	1 029 522
Summa kortfristiga skulder		2 650 015	2 112 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 882 934	252 995 280

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garageombyggnad	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Ombyggnad hyresrätt	100 år	100 år
Elladdstolpar	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 603 294	3 576 798
Hyor bostäder	2 222 029	2 261 628
Hysesbortfall	-486	0
Hyor lokaler momspliktiga	1 218 841	1 079 307
Hyor lokaler	280 566	317 942
Hyor garage/parkering moms	13 136	0
Hyor parkering moms	48 632	292 766
Hyor garage moms	529 977	472 036
Hyor parkering	9 800	0
Hyor garage	889 414	838 106
Hyor förråd	84 945	84 933
Bredbandsintäkter	250 095	246 075
Hysesrabatt	-5 583	0
Elintäkter	5 000	0
Övriga debiterade avgifter	76 450	800
Avgift andrahandsuthyrning	7 736	4 169
Gästlägenhet	0	34 250
Öresutjämning	357	33
	9 234 204	9 208 843

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	57 814
	Övriga erhållna bidrag	34 968	0
	Försäkringsersättning	103 971	152 169
	Återbäring försäkringsbolag	10 675	0
	Övriga intäkter	138 934	50 130
		288 548	260 113

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 023	125 304
	Fastighetsskötsel beställning	133 534	85 712
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 974	20 876
	Snöröjning/sandning	67 745	79 267
	Städning entreprenad	245 778	244 947
	Städning enligt beställning	25 086	11 854
	Mattvätt/Hyrmattor	35 188	29 471
	Hissbesiktning	11 994	16 068
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	35 024	54 399
	Garage	-488	0
	Gård	29 430	18 866
	Serviceavtal	48 616	35 780
	Förbrukningsmateriel	11 231	24 710
	Teleport/hissanläggning	55 438	13 508
	Störningsjour och larm	0	4 150
	Brandskydd	0	4 167
	Fordon	453	1 339
		846 026	770 417
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	61 154	11 950
	Hyreslägenheter	8 070	0
	Brf Lägenheter	196 928	0
	Lokaler	1 751	2 876
	Gemensamma utrymmen	0	11 283
	Tvättstuga	16 988	52 262
	Entré/trapphus	93 850	22 719
	Lås	18 653	27 787
	VVS	98 168	142 697
	Värmeanläggning/undercentral	71 201	5 209
	Ventilation	115 773	79 142
	Elinstallationer	32 825	37 268
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 782	4 797
	Bredband	11 793	0
	Hiss	70 780	49 655
	Fönster	2 042	0
	Mark/gård/utemiljö	33 421	31 014
	Garage/parkering	10 059	23 461
	Vattenskada	348 837	36 391
		1 217 073	538 510

**Not 4
forts.**

Periodiskt underhåll		
Byggnad	12 153	28 433
Hyreslägenheter	79 231	0
Lokaler	50 028	0
Gemensamma utrymmen	0	849 154
Vind	35 981	0
Entré/trapphus	75 296	0
Lås	0	618 118
VVS	2 337 303	28 219
Värmeanläggning	0	86 318
Ventilation	0	555 280
Elinstallationer	39 497	331 134
Hiss	685 418	0
Tak	18 172	0
Mark/gård/utemiljö	0	472 960
	3 333 078	2 969 615
Taxebundna kostnader		
El	458 718	499 439
Värme	1 397 703	1 459 822
Vatten	352 345	387 520
Sophämtning/renhållning	334 392	248 551
Grovsopor	0	8 801
	2 543 158	2 604 133
Övriga driftkostnader		
Försäkring	220 175	210 292
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 000	0
Kabel-TV	37 991	37 124
Bredband	271 660	211 177
	530 826	458 592
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	374 745	329 404
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 844 907	7 670 671

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
Kreditupplysning	4 586	2 450
Medlemsinformation	198	630
Tele- och datakommunikation	530	13 701
Juridiska åtgärder	36 965	39 555
Inkassering avgift/hyra	5 525	0
Revisionsarvode extern revisor	21 564	21 201
Föreningskostnader	0	3 825
Styrelseomkostnader	7 976	7 222
Fritids- och trivselkostnader	8 498	42 299
Studieverksamhet	0	4 240
Förvaltningsarvode	207 609	226 447
Administration	27 508	15 110
Korttidsinventarier	7 704	12 633
Konsultarvode	143 428	125 460
Tidningar facklitteratur	447	447
Föreningsavgifter	56 628	56 628
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 580	8 420
Övriga driftkostnader	0	13 475
	537 745	593 743

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	187 999	183 400
	Sociala kostnader	49 361	49 775
		237 360	233 175
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 396 793	1 396 793
	Förbättringar	305 142	282 370
	Maskiner	5 878	5 878
		1 707 813	1 685 041
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	256 728 876	255 783 460
	Nyanskaffningar	776 220	945 417
	Utgående anskaffningsvärde	257 505 097	256 728 876
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 966 470	-10 287 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 701 936	-1 679 163
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 668 406	-11 966 470
	Planenligt restvärde vid årets slut	243 836 691	244 762 406
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 891 184	85 891 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 000 000	132 200 000
	Taxeringsvärde mark	147 508 000	103 755 000
		299 508 000	235 955 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	282 000 000	222 000 000
	Lokaler	17 508 000	13 955 000
		299 508 000	235 955 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	58 780	58 780		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	58 780	58 780		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-7 347	-1 470		
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 877	-5 877		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 224	-7 347		
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 556	51 434		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	223 846	222 065		
	Klientmedel hos SBC	4 340 591	7 605 035		
	Fordran samfällighet	275 100	275 100		
		4 839 537	8 102 200		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	4 401 573	4 476 825		
	Reservering enligt stadgar	898 524	707 865		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 969 615	-783 117		
	Vid årets slut	2 330 482	4 401 573		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,938 %	7 000 000	10 000 000	rörlig, 3 mån
	Swedbank	4,240 %	10 000 000	10 000 000	2020-06-25
	Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	20 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			17 000 000	20 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	93 000	91 000
	Sociala avgifter	27 900	27 000
	Ränta	32 347	32 361
	Avgifter och hyror	797 406	879 161
		950 653	1 029 522

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal har tecknats med entreprenör för takrenovering under 18 veckor under vår och sommar. I samband med detta åtgärdas även mjukfogar i fasaden och skärmtak över portar byts samt installation av solceller.

Underhållsplanen har uppdaterats vilket sker fortlöpande. Större aktiviteter har redovisats under Teknisk status.

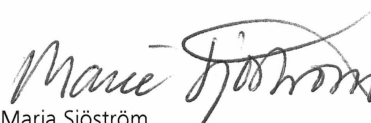
Radonmätning gjord under december till februari. Resultatet inväntas men beräknas ligga långt under gränsvärden.

Styrelsens underskrifter

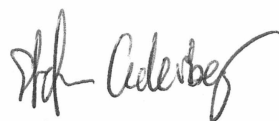
STOCKHOLM den 3 / 3 2020



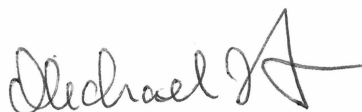
Stig Melin
Ordförande



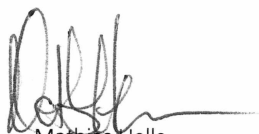
Maria Sjöström
Sekreterare



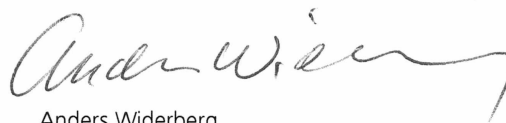
Stefan Cederberg
Kassör



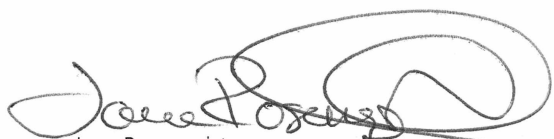
Michael Hafn
Ledamot



Mathias Helle
Ledamot



Anders Widerberg
Ledamot



Jane Rosenqvist
Suppleant



Björn Jansson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 5, org.nr 769615-5816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 5 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

19

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-03-09



Per Engzell
Auktoriserad revisor

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 förskottshyror 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 fastighetsskötsel.

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE