

Bostadsrättsföreningen

# Stapelbädden 7

## ÅRSREDOVISNING



2013

# INNEHÅLL

ORDFÖRANDE HAR ORDET/ sid 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE/ sid 5

VIKTIGA HÄNDELSER/ sid 7

FÖRENINGENS EKONOMI/ sid 8

VERKSAMHETEN I SIFFROR/ sid 9

NOTER/ sid 12

REVISIONSBERÄTTELSE/ sid 17



## VI FORTSATTE UNDER 2013 PÅ UTLAGD KURS



Ett händelserikt år 2013 för såväl styrelse som förening har nu lagts till handlingarna. Årets budget har väl innehållits och alla planerade åtgärder för underhåll och reparation har genomförts. Kostnaden för oförutsett underhåll har varit ringa.

En viktig händelse för föreningen under 2013, var att få till stånd ett bra avtal för ombyggnad av före detta Dagcenter. Den efterlängta byggstarten kom igång under januari 2014. Antal bostadsrätter i föreningen kommer att utökas med 14 stycken under hösten 2014 då byggprocess och försäljning har genomförts. Intäkterna från bostadsrätternas avgifter blir lägre än vid tidigare uthyrning vilket får vägas mot osäkerheten att finna bra lokalhyresgäst och att slippa kostnaden för att anpassa lokalen till hyresgästens önskemål.

Under året har drygt hälften av föreningens lån omförhandlats vilket resulterat i avsevärt lägre räntekostnader. Ett lån om 35 miljoner kronor omförhandlas först år 2016.

Flera avtal har sagts upp och nya har tecknats i syfte att förbättra såväl service som ekonomi. Det nya garageavtalet ger föreningen högre intäkter jämfört med tidigare. Föreningen har dock för avsikt att driva garaget i egen regi från oktober 2014 för att förbättra servicen och ytterligare öka intäkterna. Investeringar har gjorts i vår undercentral och i belysningsystem för att ytterligare minska värme- och elkostnader. Fortsatta åtgärder planeras främst inom värmeförsörjningen. Besparingar vad avser kostnader för värme och snöröjning har gjorts under senare delen av året tack vare de gynnsamma väder- och temperaturförhållandena.

Flera nya medlemmar har hälsats välkomna under det gångna året.

Jan-Åke Sjören  
Ordförande

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

# STAPELBÄDDEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till att nyttja dem utan begränsning i tid.

### FAKTA OM FASTIGHETEN

Föreningen Stapelbädden 7 (organisations-nr 769615-7200) registrerades hos Patent och Registreringsverket den 15 december 2006. Den nu gällande ekonomiska planen och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 maj 2008.

Föreningen äger och förvaltar sedan förvärvet från AB Stockholmshem 10 juni 2008 fastigheten Stapelbädden 7 med adresserna Gröndalsvägen 186 – 212 samt Ekensbergsvägen 21– 23.

I fastighetens byggnader finns totalt 134 lägenheter och diverse lokaler. I fastigheten ingår dessutom ett större garage och ett "miljöhus" för sopsortering. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara i början av 1980-talet.

Uppvärmning: fjärrvärme.

Vatten/avlopp: anslutet till kommunens nät.

Byggnader: 5 stycken separata huskroppar som är delvis sammanbyggda i källare- och bottenplan, med 4-5 våningar och vind samt två eller tre källare/suterrängplan.

Garage: Cirka 200 parkeringsplatser. Garaget hyrs av Stockholm Parkering AB som ansvarar för uthyrning till de boende med flera.

Byggnadsår: 1982

### FÖRVALTNING OCH FÖRSÄKRING

Ekonomisk och teknisk förvaltning: Delagott AB.

Hissar: Hiss Partner AB (från 1 januari 2012).

Försäkring: Fastigheten Stapelbädden 7 är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### TAXERINGSVÄRDE

		<b>Bostad</b>	<b>Lokal</b>
Byggnad	120 400 000	105 000 000	15 400 000
Mark	82 398 000	79 000 000	3 398 000
Totalt:	202 798 000	184 000 000	18 798 000



## LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 134 lägenheter som bostadsrätter och hyresrätter.

Antal	Benämning	Total yta
119	Lägenheter med bostadsrätt	9 468 m <sup>2</sup>
15	Lägenheter med hyresrätt	1 525 m <sup>2</sup>
6	Lokaler med hyresrätt	1 996 m <sup>2</sup>
2	Lager med hyresrätt	55 m <sup>2</sup>

Föreningens lägenheter utgjordes 31 december 2013 av:

Benämning	Antal*	Ursprungligt	antal
1 rok	10	1 rok	16
2 rok	48	2 rok	46
3 rok	29	3 rok	25
4 rok	34	4 rok	23
5 rok	12	5 rok	20
6 rok	1	6 rok	4

\* Förändringar har skett i samband med ombyggnader.

## MEDLEMMAR

Föreningen hade per den 31 december 2013 119 brf-lägenheter (118). Under verksamhetsåret har alltså 1 (1) hyresrätter övergått till att bli bostadsrätter. Av föreningens samlade bestånd av bostadsrätter har 7 (8) ägarbyten gjorts genom försäljningar på bostadsmarknaden under året.  
(inom parentes) anges värden för 2012

## STYRELSE

Följande styrelse valdes vid föreningsstämman 7 maj 2013.

Jan-Åke Sjören, ordförande  
Mats Bigner, kassör  
Ann Grundström, sekreterare  
Peter Bergman, ledamot  
Edwin Bron, ledamot  
Bo Björkqvist, ledamot

\*\*\*

Gunnar Haag, suppleant  
Per-Arne Kirbe, suppleant  
Tomas Forsberg, suppleant

Styrelsen har ordinarie möte första måndagen i varje månad. Under året har den haft 14 protokollförda sammanträden samt ett 20-tal arbetsmöten däremellan.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening. Till styrelsen har för perioden 1 januari 2013 till 31 december 2013 utgått ett arvode på 133 500 kronor plus sociala avgifter.

## REVISORER

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

## VALBEREDNING

Yvonne Strömberg, Mari-Louise Sundquist, Lennart Sundin (sammanställande) och Peter Åberg.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2013

Efter beslut att Dagcentret skulle byggas om till bostadsrätter och då val av byggföretag var klart inleddes verksamhetsåret med att få till stånd ett för föreningen så bra avtal som möjligt med byggföretaget Titania. Godkännande av bygglov med mera fördröjdes varför byggstart kunde ske först under januari 2014. Styrelsen har under året lagt mycket tid på att förbereda genomförd omförhandling av lån, uppsägning och nytecknande av avtal, byte av bredbandsleverantör samt fortsatta investeringar i undercentralen för att förbättra värmeförsörjningen.

Styrelsen har ordnat flera informationsmöten och trivselaktiviteter med de boende. Även under 2013 ordnades ett antal gemensamma städdagar. Totalt har styrelsen skickat ut ett 10-tal informationsblad och kallelser om olika aktiviteter i föreningen. Här följer ett urval av händelser under verksamhetsåret:

- 2013-01 Samarbetsgrupp bildas för bostadsrättsföreningarna på Varvet.
- 2013-01 Nytt tvåårigt avtal med Stockholm Parkering skrivs på. Giltigt från 2012-10-01.
- 2013-01 Diskussion kring kapitaltillskott från medlemmarna förs. Beslut avvakta
- 2013-01 Inledande diskussioner med Titania. Utkast till avtalsförslag utarbetas.
- 2013-01 Information erhålls om att ett antal hisslinor behöver bytas under året.
- 2013-02 Beslutas att skvallerrör skall monteras in i högst upp belägna lägenheters våtrum.
- 2013-02 Offert från PODAB angående ny utrustning till tvättstugorna
- 2013-02 Avtal med Svea Park angående snöröjning sägs upp.
- 2013-03 Beslut att inledningsvis byta belysning i hissar, trapphus och innergårdar.
- 2013-03 Förhandling procentuell höjning för hyresrätter avslutad. 3,55% från januari 2013.
- 2013-03 Byte av cirkulationspump i undercentralen. Installation av sensorer i hissar.
- 2013-03 Gemensam styrelse bildas för samfälligheten sopsug Ekensberg.
- 2013-03 Ny hyresgäst till f d DataConnect lokaler, R-Sätra Österåker.
- 2013-04 Avtal tecknas med Titania.
- 2013-04 Mätning av tvättfrekvens i tvättstugorna påbörjas för att få ett bra beslutsunderlag.
- 2013-04 Föreningarna på Varvet tecknar 3-årigt avtal med Varvseken.
- 2013-05 Föreningsstämma
- 2013-05 Städdag
- 2013-06 Extra städdag
- 2013-08 Svenska Bolån uppdras att biträda styrelsen i omförhandling av lån.
- 2013-08 Titania lämnar underlag för bygglov.
- 2013-09 Gemensam städdag.
- 2013-09 Beslut om uppsägning av ADB som fastighetsförvaltare.
- 2013-09 Beslut om installation av ny pump och värmeväxlare i undercentralen.
- 2013-09 Anmälan till inkasso samt Kronofogden angående lokalhyresgästen R-Sätra..
- 2013-09 Avtal tecknas med Ownit som bredbandsleverantör från 2014-01-31.
- 2013-09 Ett flertal kontakter tas och möten genomförs avseende föreningens värmeförsörjning.
- 2013-13 Omförhandling av lån klart.
- 2013-10 Gemensam städdag.
- 2013-10 Snöröjningsavtal tecknas med Gröndals Trädgård och .....
- 2013-10 Uppsägning ADB.
- 2013-10 Uppsägning för avflyttning gällande avtal med Stockholm Parkering.
- 2013-10 Informationsblad till boende.
- 2013-10 Avtal tecknas med NBF som ny fastighetsförvaltare från 2014-02-01
- 2013-11 Beslut om avgiftshöjning för medlemmarna från 2014-01-01.
- 2013-11 Informationsfolder delas ut.
- 2013-11 Kronofogden avhyser R-Sätra Österåker.
- 2013-12 Boende i föreningen inbjuds till julsamling med information.
- 2013-12 Titania erhåller bygglov.
- 2013-12 Lokalen f d Data Connect läggs ut på Blocket.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2014 (januari-april)

Det nya verksamhetsåret har inledningsvis präglats av Titanias ombyggnadsarbete samt Ownits arbete för att bli föreningens leverantör av bredband.

- 2014-01 Flytt av Brf konstverk från f d Dagcenter till Varvseken.
- 2014-01 Titania påbörjar ombyggnadsarbetet.
- 2014-01 Ownit genomför installationsarbeten.
- 2014-02 Ny hyresgäst flyttar in i f d Data Connects lokaler.
- 2014-02 NBF börjar som fastighetsförvaltare
- 2014-02 Rensning och borttransport av brandfarligt material från gemensamma utrymmen.



## FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har på det hela taget en stark ekonomi. På pluskontot kan nämnas att den milda vintern 2013/14 varit skonsam mot föreningens ekonomi såväl vad avser kostnaden för snöröjning som för uppvärmning. Vidare har vi under 2013 genomfört försäljning av en tidigare hyresrätt vilket givit ett tillskott till kassan på ett par miljoner. På minuskontot kan dels noteras att försäljningen/ombyggnaden av tidigare dagcenter, vilket på sikt kommer att vara positivt för föreningens ekonomi, under 2013 har medfört ett hyresbortfall på drygt 1,6 miljoner. Vidare har problemen med att hitta en bra hyresgäst till Data Connects tidigare lokal medfört ytterligare intäktsförlust. Sammantaget är dock ekonomin god och kassan var i början av 2014 mycket välfylld. Styrelsen tog därför beslut om att amortera två och en halv miljoner från föreningens lån och förhoppningen är att vi runt nästa årsskifte kan amortera ytterligare cirka 18 miljoner då ombyggnaden är klar och vi erhållit slutlikviden för den affären. Föreningens skuld kommer då att uppgå till cirka 60 miljoner. Dessvärre är fortfarande 35 miljoner av dessa låsta till juni 2016 med räntor strax under 6% medan övriga lån har en låg räntenivå runt 2,5%. Trots dessa amorteringar finns tillräckliga medel avsatta till investeringar inom värmeförsörjningen samt renovering och utbyte av maskinparken i åtminstone en av föreningens tvättstugor under det kommande året.

Om vi blickar framåt några år kan vi konstatera att även om årets resultat, efter den stadgeenliga avsättningen till fonden för yttre underhåll, hamnar på nästan 2,4 miljoner så finns det dock mycket som tyder på att föreningen från och med verksamhetsåret 2017 ska kunna presentera en verksamhet där inkomster och utgifter i stort balanserar varandra. En förutsättning för att detta skall vara långsiktigt hållbart är dock att den genomsnittliga räntenivån på föreningens lån inte överstiger historiskt sett låga 3%. Det finns med anledning härav skäl att även långsiktigt arbeta målmedvetet med att minska skulderna ytterligare dels eftersom ränteutgifterna inte till någon del är avdragsgilla för föreningen och eftersom ränteutgifterna kan fluktuera starkt över tiden beroende på hur räntemarknaden utvecklas. Med detta sagt ska dock poängteras att föreningens skuldkvot på intet sätt, vare sig idag eller efter den framtida amorteringen kring kommande årsskifte är på några anmärkningsvärda nivåer.

\*\*\*\*\*

Balanserat resultat	-15 341 950
Årets resultat	-2 084 503
Summa	-17 426 453

Förslag till disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	608 000
Balanseras i ny räkning	-18 034 453
Summa	-17 426 453

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m m</b>			
Nettoomsättning	1	8 013 054	8 146 944
<b>Summa</b>		<b>8 013 054</b>	<b>8 146 944</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2, 3	-4 274 442	-4 527 178
Reparationer och underhåll		-764 665	-764 330
Fastighetsskatt		-304 769	-255 220
Kommunal fastighetsavgift		-163 350	-182 912
Avskrivningar		-821 140	-821 140
<b>Summa</b>		<b>-6 328 366</b>	<b>-6 550 780</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 684 688</b>	<b>1 596 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1 657	19 424
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-3 770 848	-4 513 766
<b>Summa</b>		<b>-3 769 191</b>	<b>-4 494 342</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 084 503</b>	<b>-2 898 178</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 084 503</b>	<b>-2 898 178</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 084 503</b>	<b>-2 898 178</b>

*Handwritten mark*



## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	272 172 669	272 993 809
<b>Summa</b>		<b>272 172 669</b>	<b>272 993 809</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>272 172 669</b>	<b>272 993 809</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts och hyresfordringar		96 876	11
Övriga fordringar		7 626	11 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	85 850	98 275
<b>Summa</b>		<b>190 352</b>	<b>109 576</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 235 630</b>	<b>1 948 257</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 425 982</b>	<b>2 057 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>275 598 651</b>	<b>275 051 642</b>

*A*

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

7

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		199 730 159	198 499 291
Upplåtelseavgifter		7 572 657	6 062 925
Fond för yttre underhåll	8	2 844 254	2 272 688
<b>Summa</b>		<b>210 147 070</b>	<b>206 834 904</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust		-15 341 950	-11 872 206
Årets resultat		-2 084 503	-2 898 178
<b>Summa</b>		<b>-17 426 453</b>	<b>-14 770 384</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

192 720 617 192 064 520

**SKULDER**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	80 000 000	80 000 000
Övriga skulder		0	10 156
<b>Summa</b>		<b>80 000 000</b>	<b>80 010 156</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		499 061	634 192
Skatteskulder		791 598	867 810
Övriga skulder		43 082	112 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 544 293	1 362 331
<b>Summa</b>		<b>2 878 034</b>	<b>2 976 966</b>

**SUMMA SKULDER**

82 878 034 82 987 122

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

275 598 651 275 051 642

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning		92 380 000	92 380 000
----------------------	--	------------	------------

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Inga

Inga



## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

#### Redovisningsprinciper

Från om med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Fordringar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnad sker enligt en 60-årig progressiv plan, på förbättringsarbeten garage med en 60-årig linjär plan, dessa avskrivningarna påbörjas fr o m 2011 pga färdigställandetid, byggnadsinventarier skrivs av med en 10-årig linjär plan.

#### Avsättningar

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3 % av byggnadernas taxeringsvärde.

## NOTER

#### Not 1 Omsättning per rörelsegren

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	4 376 905	3 844 334
Hysesintäkter bostäder	1 254 906	1 311 961
Hysesintäkter lokaler	1 849 405	2 436 356
Övriga rörelseintäkter	531 838	554 293
	<b>8 013 054</b>	<b>8 146 944</b>

#### Not 2 Personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader:

	2013-12-31	2012-12-31
	Löner och	Löner och
	ersättningar	ersättningar
Styrelse	130 500	128 500
Övriga anställda	18 000	18 500
	<b>148 500</b>	<b>147 000</b>
Sociala kostnader	47 095	22 492

1

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Städning	239 253	249 656
Fastighetsskötsel	8 895	3 641
Markskötsel	52 003	18 652
Övrigt	433 010	418 608
Hiss, service och besiktning	176 296	95 224
El	529 411	605 387
Värme	1 490 554	1 880 744
Vatten	188 703	180 403
Sophämtning	226 403	178 573
Snöröjning	43 151	200 292
Fastighetsförsäkring	94 724	88 637
Kabel-TV	34 713	35 617
Förvaltningsarvode	126 098	118 799
Förbrukningsmaterial	30 720	17 344
Fastighetsförvaltning	87 972	85 550
Revisionsarvode	11 845	22 209
Konsultarvode	234 045	78 533
Medlemsavgifter Varvseken	71 051	79 817
Personalkostnader	195 595	169 492
	<b>4 274 442</b>	<b>4 527 178</b>
<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Räntekostnader	1 652 769	2 460 192
Ränteswap*	2 118 079	2 053 575
	<b>3 770 848</b>	<b>4 513 767</b>

\* Föreningens lån som löper till 2016 är kopplat till en så kallad ränteswap. Eftersom swapen 2010 kopplades till stibor har swapen spelat ut sin roll och lånet är nu i praktiken bundet till en fast ränta på 5,82%. Se not 8.





**Not 5 Byggnader, mark och byggnadsinventarier**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	181 947 371	181 947 371
Utgående anskaffningsvärden	<b>181 947 371</b>	<b>181 947 371</b>

Ingående avskrivningar	-1 995 927	-1 368 119
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-627 808	-627 808
Utgående avskrivningar	<b>-2 623 735</b>	<b>-1 995 927</b>

*Byggnadsinventarier*

Ingående anskaffningsvärden	1 933 303	1 933 303
Ingående avskrivningar	-576 803	-383 471
Årets avskrivningar	-193 332	-193 332
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>1 163 168</b>	<b>1 356 500</b>

Förbättringsarbeten på byggnader, garage	5 608 527	5 608 527
--	-----------	-----------

*Mark*

Ingående anskaffningsvärden	86 077 338	86 077 338
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>91 685 865</b>	<b>91 685 865</b>

Utgående redovisat värde	<b>272 172 669</b>	<b>272 993 809</b>
--------------------------	--------------------	--------------------

*Taxeringsvärden*

Mark	82 398 000	69 522 000
Byggnader	120 400 000	121 000 000

Summa	<b>202 798 000</b>	<b>190 522 000</b>
-------	--------------------	--------------------

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Försäkring	41 737	36 293
Kabel-TV	8 937	8 934
Förvaltningsarvode	35 176	53 048
	<b>85 850</b>	<b>98 275</b>

**Not 7 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
IB	198 499 291	6 062 925	2 272 708	-11 872 217	-2 898 178
Förändring under året	1 230 868	1 509 732			
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Omföring av föregående års resultat				-2 898 178	2 898 178
Fond yttre underhåll			571 556	-571 556	
Årets resultat					-2 084 503
<b>UB</b>	<b>199 730 159</b>	<b>7 572 657</b>	<b>2 844 264</b>	<b>-15 341 951</b>	<b>-2 084 503</b>

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Vid årets början	2 272 688	1 701 132
Reservering enligt stadgar	571 566	571 566
	<b>2 844 254</b>	<b>2 272 698</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Stadshypotek, 2,23%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, 1,83%, 5,82%	35 000 000	35 000 000
Stadshypotek, 2,54%	25 000 000	35 000 000
Stadshypotek, 2,47%	10 000 000	0
	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

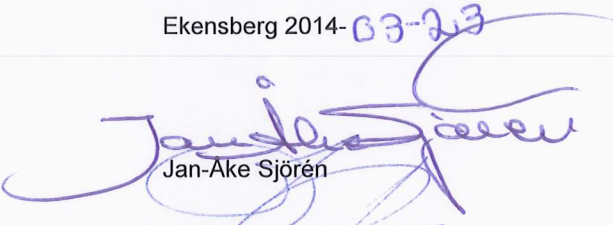
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Värme	189 282	213 790
Ei	43 415	62 922
Revision	30 000	30 000
Städning	21 099	21 731
Styrelsearvode	159 492	146 164
Räntekostnader	182 692	232 969
Förutbetalda hyror och avgifter	910 072	643 696
Övrigt	8 241	11 059
	<b>1 544 293</b>	<b>1 362 331</b>




## Underskrifter

Ekensberg 2014-03-23

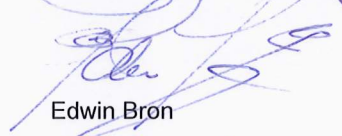


Jan-Ake Sjören



Mats Bigner


Mats Bigner



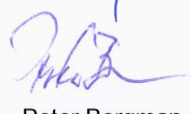
Edwin Brön



Ann Grundström

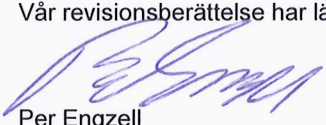


Bo Björkqvist

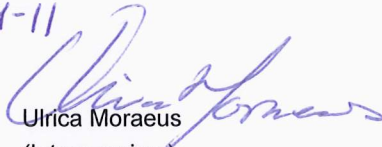


Peter Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-11



Per Engzell  
(Auktoriserad revisor)



Ulrica Moraeus  
(Intern revisor)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 7, org.nr 769615-7200

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 7 för år 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

### Övriga upplysningar

Nedanstående upplysning påverkar inte våra uttalanden ovan.

Föreningen har under flera år redovisat betydande underskott. Det är angeläget att resultatet långsiktigt förbättras och att likviditeten stärks.

Stockholm den 11 april 2014

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Ulrica Moraeus  
Revisor





Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 7  
Org-nr 769615-7200  
Gröndalsvägen 190  
117 69 STOCKHOLM