

Årsredovisning för BRF Sten Sture den yngre

769606-0214

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

CUB
EW
SH
CUB
H

Styrelsen för BRF Sten Sture den yngre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sten Sture den Yngre	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 1977. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2017-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 563 kvadratmeter, varav 1 077 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 486 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2,5 rok	3,5 rok
16	7	1

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Östermalms House of Beauty	63	2014-01-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dB", "PK", and others.

Föreningen har 10 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Tekniska besiktningar - Medark AB
- Lokalvård - Svensia AB
- Hissar - Otis AB
- ASSA låssystem - Låskonsult AB

Föreningen kabel TV via Comhem

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

Under 2011 har styrelsen beviljat 2st andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Andersson	Ledamot	Ordförande
Mats Ohlsson	Ledamot	
Louise Wachtmeister	Ledamot	
Tomas Kvistmo	Ledamot	
Anne Cristofoli	Ledamot	
Maria Berggren	Suppleant	

Föreningens firma tecknas styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials:
A large blue signature, possibly "LW".
Below it, several smaller initials and signatures in blue ink, including "CAB", "P", and others.

Styrelsen har under året avhållit 9 ordinarie styrelsemöten. Därutöver har det hållits ett informationsmöte och en extra stämma då följande styrelse utsågs:

Robert Andersson	Ledamot	Ordförande
Marcus Heden	Ledamot	Sekreterare
Louise Wachtmeister	Ledamot	
Tomas Kvistmo	Ledamot	
Maria Berggren	Suppleant	

Revisor

Stefan Dubois från Dubois Revision Aktiebolag godkänd revisor SRS

Valberedning

Till valberedning valde stämman: Magnus Toft och Camilla Carlsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2012

Styrelsen har bla under året jobbat med

- * Soprummet och sortering för tidningar och glas
- * Väsentligt höjning av värmen
- * Fortsatt projektering av att inreda vindarna

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Godkänt bygglov för inredning av vindar	2011
Nya balkonger	2010
Ny egen tvättstuga i källaren	2009

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott. Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår i balans & resultaträkning.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2009-2012. Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 48 månader.

Lån

Föreningen har ett lån hos SEB om sammanlagt 500.000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 14.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "CMB", "FA", and "sk".

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 365 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	898	838	895	925
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-340	-453	-534	-412
Årsavgifter per kvm (kr)	505	465	490	447
Soliditet (%)	96	96	82	68

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 211 999
årets förlust	-337 159
	-3 549 158
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	81 771
i ny räkning överföres	-3 630 929
	-3 549 158

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
CUB RA Ph

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		544 296	500 660
Hysesintäkter	1	345 417	332 175
Övriga intäkter	2	8 042	4 883
		897 755	837 718
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-55 917	-86 754
Taxebundna kostnader	4	-234 567	-238 819
Övriga driftskostnader	5	-337 172	-320 665
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-135 139	-139 273
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-95 330	-93 818
	7, 8, 9, 10, 11	-368 394	-368 394
Avskrivningar		-1 226 517	-1 247 722
Rörelseresultat		-328 762	-410 004
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 991	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 444	-44 623
		-11 453	-43 185
Resultat efter finansiella poster		-340 215	-453 189
Resultat före skatt		-340 215	-453 189
Just inkomstskatt föreg år		3 056	0
Årets resultat		-337 159	-453 189

LEW
CAB
CMB PA sh

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	16 858 076	16 946 712
Förbättring byggnad	8	518 593	590 683
Stambyte	9	2 232 056	2 337 135
Fönsterrenovering	10	57 569	76 760
Tvättstuga	11	500 396	583 795
Balkong inbetalningar/utbetalningar	12	0	0
Pågående arbeten		182 123	116 160

Summa materialla anläggningstillgångar

20 348 814

20 651 245

Finansiella anläggningstillgångar

SBC-Andelar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 351 614	20 654 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		491	1 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 049	60 854
		61 540	62 359

Kassa och bank

359 972

431 333

Summa omsättningstillgångar

421 512

493 692

SUMMA TILLGÅNGAR

20 773 125

21 147 737

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 023 000

15 023 000

Upplåtelseavgift

7 901 709

7 901 709

Fond för yttre underhåll

666 530

584 759

23 591 239

23 509 468

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-3 211 999

-2 677 039

Årets resultat

-337 159

-453 189

-3 549 158

-3 130 228

Summa eget kapital

20 042 081

20 379 240

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

500 000

500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

71 455

95 395

Aktuella skatteskulder

5 681

15 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

142 491

144 024

Övriga skulder

11 418

13 158

Summa kortfristiga skulder

231 045

268 497

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 773 125

21 147 737

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 610 000

9 610 000

9 610 000

9 610 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CHB
lu
RA
H

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
Förbättring byggnad	6,67
Stambyte	3,33
Fönsterrenovering	10,00
Tvättstuga	10,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

AMB
EW
PA
SH
UB

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Garageplats ej moms	45 900	37 400
Hyra lokal moms	124 236	122 094
Hyra p-plats ej moms	3 000	3 000
Fast.skatt moms	8 941	8 941
Garageplats moms	152 000	149 400
Bränsletill moms	11 340	11 340
	345 417	332 175

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Övriga ersättningar och intäkter	3 242	1 483
Brandkontoret	4 800	3 400
	8 042	4 883

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-51 080	-86 578
Markytor, trädgård	-4 837	-176
	-55 917	-86 754

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-28 800	-29 936
Värme	-158 535	-161 047
Vatten och avlopp	-17 224	-16 272
Sophämtning/renhållning	-25 538	-24 343
Källsortering	-4 470	-7 221
	-234 567	-238 819

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-38 470	-37 066
Hisservice	-9 464	-2 536
Fastighetsförsäkring	-22 318	-21 563
Kabel-tv	-6 204	-6 046
F-skötsel	-30 338	-29 484
Övriga fastighetskostnader	-4 456	-6 400

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "RA", and several illegible signatures.

Tomträttsavgäld	-193 000	-193 000
Snöröjning	-29 016	-24 570
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 906	0
	-337 172	-320 665

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-57 680	-58 233
Bankkostnader	-7 164	-8 812
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 106
Styrelsearvoden	-44 000	-42 800
Inkasso & KFM-avg	0	-56
Porto	-1 079	-562
Revisionsarvoden	-20 000	-15 000
Förändr res revkostnad	-4 071	-6 704
Konsulttjänster	-1 145	-5 000
	-135 139	-139 273

Not 7 Byggnader

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 727 032	17 727 032
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	17 727 032	17 727 032
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-780 321	-691 686
Årets avskrivningar enligt plan	-88 635	-88 635
Utgående avskrivning enligt plan	-868 956	-780 321
Planenligt restvärde vid årets slut	16 858 076	16 946 711
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 601 000	9 601 000
Mark	17 656 000	17 656 000
	27 257 000	27 257 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	6 257 000	6 257 000
	27 257 000	27 257 000

ONB
PA
G

Not 8 Förbättring byggnad

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 080 808	871 448
Nyanskaffningar	0	209 360
Utgående anskaffningsvärde	1 080 808	1 080 808
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-490 125	-418 035
Årets avskrivningar enligt plan	-72 090	-72 090
Utgående avskrivningar enligt plan	-562 215	-490 125
Planenligt restvärde vid årets slut	518 593	590 683

Not 9 Stambyte

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 155 538	3 155 538
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 155 538	3 155 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-818 403	-713 324
Årets avskrivningar	-105 079	-105 079
Utgående avskrivning enligt plan	-923 482	-818 403
Planenligt restvärde vid årets slut	2 232 056	2 337 135

Not 10 Fönsterrenovering

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	191 906	191 906
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	191 906	191 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-115 146	-95 955
Årets avskrivning	-19 191	-19 191
Utgående avskrivning enligt plan	-134 337	-115 146
Planenligt restvärde vid årets slut	57 569	76 760

CMB
ew
PA
He

Not 11 Tvättstuga

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	833 992	833 992
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	833 992	833 992
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-250 197	-166 798
Årets avskrivningar enligt plan	-83 399	-83 399
Utgående avskrivning enligt plan	-333 596	-250 197
Planenligt restvärde vid årets slut	500 396	583 795

Not 12 Balkong inbetalningar/utbetalningar

	2012-12-31	2011-12-31
Inbetalningar		
Vid årets början	-1 435 628	-1 413 373
Årets inbetalningar	0	-22 255
Utgående värde	-1 435 628	-1 435 628
Utbetalningar		
Vid årets början	1 435 628	1 644 988
Årets utbetalningar	0	-209 360
Utgående värde	1 435 628	1 435 628
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 023 000	7 901 709	584 759	-2 677 039	-453 189
Disp av föreg. års resultat				-453 189	453 189
Förändring under året	0	0	81 771	-81 771	-337 159
	15 023 000	7 901 709	666 530	-3 211 999	-337 159

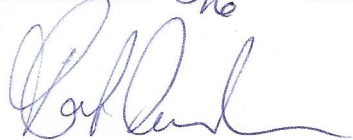
CMB ew
RA SE

Not 14 Skulder till kreditinstitut

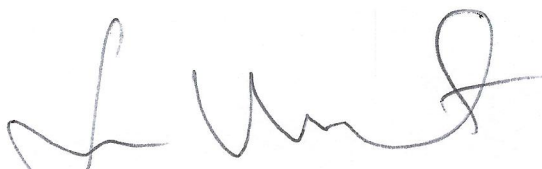
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	2,69	2013-03-19	500 000	4 200 000
			500 000	4 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

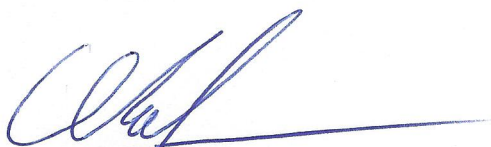
Stockholm den 3/6 2013



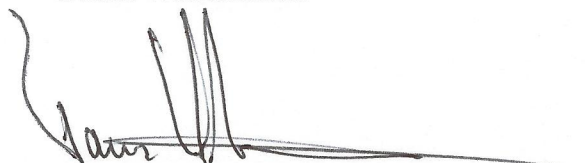
Robert Andersson



Louise Wachtmeister



Marcus Heden

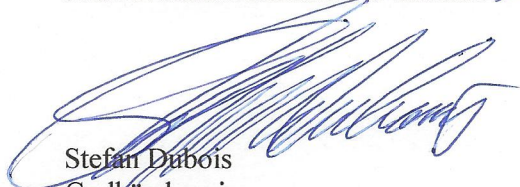


Tomas Kvistmo



Maria Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-06-11



Stefan Dubois
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sten Sture den Yngre
Org.nr 769606-0214

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Sten Sture den Yngre för räkenskapsåret 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Sten Sture den Yngre för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

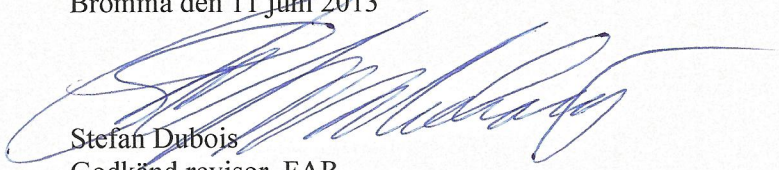
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Bromma den 11 juni 2013



Stefan Dubois

Godkänd revisor, FAR