

Årsredovisning
för
BRF Sten Sture den yngre

769606-0214

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Sten Sture den yngre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 1 518 kvadratmeter, varav 1 077 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 441 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

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 6 överlåtits under året.

Under 2011 har styrelsen beviljat 1st 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 i början på 2013:

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

f

PK

Föreningens firma tecknas styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 ordinarie styrelsemöten. Därutöver har det hållits en extra stämma den 11 mars 2013 då följande styrelse utsågs:

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

Under ordinarie stämma som hölls den 13 juni valdes följande styrelse:

Robert Andersson	Ledamot
Marcus Heden	Ledamot
Tomas Kvistmo	Ledamot

Revisor

Stefan Dubois från Dubois Revision Aktiebolag godkänd revisor SRS

Valberedning

Till valberedning valde stämman: Magnus Toft och Lisen Sundberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2013

Styrelsen har bla under året jobbat med

- * Dragit fram fibernät (anslutet till Stokab) till varje lägenhet utfört av Focs.
- * Beslutat höja hyrorna för p-platser till 2.000:-/mån, exkl moms.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
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.

PK

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2009-2013. Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 60 månader.

Lån

Föreningen har ett lån hos SEB om sammanlagt 500.000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 15.

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 1 210 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	878	898	838	895
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	-340	-453	-534
Årsavgifter per kvm (kr)	505	505	465	490
Soliditet (%)	96	96	96	82

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 630 929
årets förlust	-340 752
	-3 971 681
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	-93 918
i ny räkning överföres	-3 877 763
	-3 971 681

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

PA

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		544 296	544 296
Hysesintäkter	1	329 173	345 417
Övriga intäkter	2	4 960	8 042
		878 429	897 755
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-13 147	-55 917
Taxebundna kostnader	4	-266 206	-234 567
Övriga driftskostnader	5	-316 101	-337 172
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-129 622	-135 139
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-104 100	-95 330
	7, 8, 9, 10, 11, 12		
Avskrivningar		-377 139	-368 394
		-1 206 315	-1 226 517
Rörelseresultat		-327 886	-328 762
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		329	2 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 195	-14 444
		-12 866	-11 453
Resultat efter finansiella poster		-340 752	-340 215
Resultat före skatt		-340 752	-340 215
Just inkomstskatt föreg år		0	3 056
Årets resultat		-340 752	-337 159

RA

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	16 769 442	16 858 076
Förbättring byggnad	8	446 503	518 593
Stambyte	9	2 126 977	2 232 056
Fönsterrenovering	10	38 378	57 569
Tvättstuga	11	416 997	500 396
Bredband	12	78 713	0
Balkong inbetalningar/utbetalningar	13	0	0
Pågående arbeten		182 123	182 123

Summa materiella anläggningstillgångar

20 059 133

20 348 814

Finansiella anläggningstillgångar

SBC-Andelar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 061 933	20 351 614

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		653	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 754	61 049
		62 407	61 540

Kassa och bank

340 042

359 972

Summa omsättningstillgångar

402 449

421 512

SUMMA TILLGÅNGAR

20 464 382

20 773 125

RA

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 023 000	15 023 000
Upplåtelseavgift		7 901 709	7 901 709
Fond för yttre underhåll		748 301	666 530
		23 673 010	23 591 239
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 630 929	-3 211 999
Årets resultat		-340 752	-337 159
		-3 971 681	-3 549 158
Summa eget kapital		19 701 329	20 042 081
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 539	71 455
Aktuella skatteskulder		9 500	5 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 817	142 491
Övriga skulder		20 197	11 418
Summa kortfristiga skulder		263 053	231 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 464 382	20 773 125
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 610 000	9 610 000
		9 610 000	9 610 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PA

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
Bredband	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

PA

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Garageplats ej moms	20 400	45 900
Hyra lokal moms	125 307	124 236
Hyra p-plats ej moms	3 000	3 000
Fast.skatt moms	10 726	8 941
Garageplats moms	158 400	152 000
Bränsletill moms	11 340	11 340
	329 173	345 417

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 242
Brandkontoret	4 960	4 800
	4 960	8 042

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-13 147	-51 080
Markytor, trädgård	0	-4 837
	-13 147	-55 917

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-26 764	-28 800
Värme	-199 523	-158 535
Vatten och avlopp	-17 773	-17 224
Sophämtning/renhållning	-7 244	-25 538
Källsortering	-14 902	-4 470
	-266 206	-234 567

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-39 593	-38 470
Hisservice	-8 191	-9 464
Fastighetsförsäkring	-24 618	-22 318
Kabel-tv	-6 227	-6 204
F-skötsel	-30 646	-30 338
Övriga fastighetskostnader	-5 411	-4 456

PA

Tomträttsavgäld	-193 000	-193 000
Snöröjning	-7 020	-29 016
Obl besiktningkost ÖVK,hiss	-1 395	-3 906
	-316 101	-337 172

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-57 916	-57 680
Bankkostnader	-6 903	-7 164
Styrelsearvoden	-44 500	-44 000
Porto	-1 348	-1 079
Revisionsarvoden	-18 000	-20 000
Förändr res revkostnad	2 099	-4 071
Konsulttjänster	-3 054	-1 145
	-129 622	-135 139

Not 7 Byggnader

	2013	2012
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	-868 956	-780 321
Årets avskrivningar enligt plan	-88 635	-88 635
Utgående avskrivning enligt plan	-957 591	-868 956
Planenligt restvärde vid årets slut	16 769 441	16 858 076
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 506 000	9 601 000
Mark	19 800 000	17 656 000
	31 306 000	27 257 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 800 000	21 000 000
Lokaler	7 506 000	6 257 000
	31 306 000	27 257 000

ZA

Not 8 Förbättring byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 080 808	1 080 808
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 080 808	1 080 808
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-562 215	-490 125
Årets avskrivningar enligt plan	-72 090	-72 090
Utgående avskrivningar enligt plan	-634 305	-562 215
Planenligt restvärde vid årets slut	446 503	518 593

Not 9 Stambyte

	2013	2012
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	-923 482	-818 403
Årets avskrivningar	-105 079	-105 079
Utgående avskrivning enligt plan	-1 028 561	-923 482
Planenligt restvärde vid årets slut	2 126 977	2 232 056

Not 10 Fönsterrenovering

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	191 906	191 906
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	191 906	191 906

RA

BRF Sten Sture den yngre
Org.nr 769606-0214

12 (14)

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-134 337	-115 146
Årets avskrivning	-19 191	-19 191
Utgående avskrivning enligt plan	-153 528	-134 337
Planenligt restvärde vid årets slut	38 378	57 569

Not 11 Tvättstuga

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	833 992	833 992
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	833 992	833 992
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-333 596	-250 197
Årets avskrivningar enligt plan	-83 399	-83 399
Utgående avskrivning enligt plan	-416 995	-333 596
Planenligt restvärde vid årets slut	416 997	500 396

Not 12 Bredband

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	87 458	0
Utgående anskaffningsvärde	87 458	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 745	0
Utgående avskrivning enligt plan	-8 745	0
Planenligt restvärde vid årets slut	78 713	0

FA

Not 13 Balkong inbetalningar/utbetalningar

	2013-12-31	2012-12-31
Inbetalningar		
Vid årets början	-1 435 628	-1 435 628
Årets inbetalningar	0	0
Utgående värde	-1 435 628	-1 435 628
Utbetalningar		
Vid årets början	1 435 628	1 435 628
Årets utbetalningar	0	0
Utgående värde	1 435 628	1 435 628
Planenigt restvärde vid årets slut	0	0

Not 14 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	666 530	-3 211 999	-337 159
Disp av föreg. års resultat				-337 159	337 159
Förändring under året	0	0	81 771	-81 771	-340 752
	15 023 000	7 901 709	748 301	-3 630 929	-340 752

PA

Not 15 Skulder till kreditinstitut

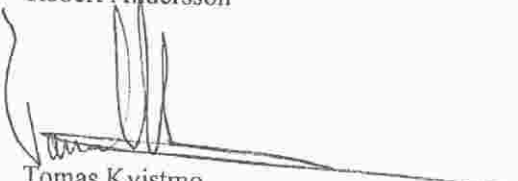
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2,35	2014-08-28	500 000	500 000
			500 000	500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 3/6 2014


Robert Andersson


Marcus Heden


Tomas Kvistmo

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-06-12


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 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

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 2013 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.





BAKER TILLY
STOCKHOLM

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 2013.

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 12 juni 2014

Stefan Dubois
Godkänd revisor, FAR



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International