

Årsredovisning
för
BRF Sten Sture den yngre

769606-0214

Räkenskapsåret

2014

innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Sten Sture den yngre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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	2016-12-31

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 besiktnings - 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 4 överlåtits under året.

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:

Bo Eriksson	Ledamot	Ordförande
Johan Fredriksson	Ledamot	Kassör
Gabriel Zsiga	Ledamot	Sekreterare
Tomas Kvistmo	Ledamot	Fastighet
Jens Tenland	Ledamot	Information
Magnus Toft	Ledamot	Vice Ordf/Garage



Föreningens firma tecknas styrelsens ledamöter, två i förening.

Under ordinarie stämma som hölls den 17 juni 2014 valdes följande styrelse:

Bo Eriksson	Ledamot	Ordförande
Johan Fredriksson	Ledamot	Kassör
Gabriel Zsiga	Ledamot	Sekreterare
Tomas Kvistmo	Ledamot	Fastighet
Jens Tenland	Ledamot	Information
Magnus Toft	Ledamot	Vice Ordf/Garage

Revisor

Stefan Dubois från Dubois Revision Aktiebolag godkänd revisor SRS

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2014.

Styrelsen har bla under året jobbat med

- * Utvärderat alternativ för bredband
- * Undersökt och utvärderat alternativ för takrenovering
- * Tagit fram ny hemsida och nyhetsbrev

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

Gjord åtgärd	År
Målat om och renoverat garage	2014
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 2009-2014. Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 72 månader.

Lån

Föreningen har ett lån hos SEB om sammanlagt 500.000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.



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 1 217 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	902	878	898	838
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-569	-341	-340	-453
Årsavgifter per kvm (kr)	505	505	505	465
Soliditet (%)	96	96	96	96

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

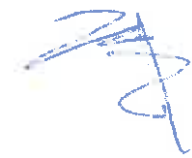
ansamlad förlust	-4 065 599
årets förlust	-569 367
	-4 634 966
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	93 918
i ny räkning överföres	-4 728 884
	-4 634 966

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	901 729	862 129
Övriga intäkter	2	16 580	16 300
Summa rörelseintäkter		918 309	878 429
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-462 629	-279 353
Driftkostnader	4	-425 405	-420 201
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-80 115	-85 122
Personalkostnader	6	-42 947	-44 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-465 774	-377 139
Summa rörelsekostnader		-1 476 870	-1 206 315
Rörelseresultat		-558 561	-327 886
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 809	-13 195
Summa finansiella poster		-10 806	-12 866
Resultat efter finansiella poster		-569 367	-340 752
Resultat före skatt		-569 367	-340 752
Årets resultat		-569 367	-340 752



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	19 411 236	19 877 010
Pågående arbeten	8	0	182 123
Summa materiella anläggningstillgångar		19 411 236	20 059 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SBC-Andelar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 414 036	20 061 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		645	653
Förutbetalda kostnader		62 068	61 754
Summa kortfristiga fordringar		62 713	62 407
<i>Kassa och bank</i>		437 485	340 042
Summa omsättningstillgångar		500 198	402 449
SUMMA TILLGÅNGAR		19 914 233	20 464 382



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 023 000	15 023 000
Upplåtelseavgift		7 901 709	7 901 709
Fond för yttre underhåll		842 219	748 301
Summa bundet eget kapital		23 766 928	23 673 010
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-4 065 599	-3 630 929
Årets resultat		-569 367	-340 752
Summa ansamlad förlust		-4 634 966	-3 971 681
Summa eget kapital		19 131 962	19 701 329
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Summa långfristiga skulder		500 000	500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 574	26 539
Aktuella skatteskulder		10 568	9 500
Upplupna kostnader		155 386	157 104
Förutbetalda avgifter och hyror		62 986	49 713
Övriga skulder		20 757	20 197
Summa kortfristiga skulder		282 271	263 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 914 233	20 464 382
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



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom avskrivningstid avseende byggnad som ändrats från 0,5% till 1%

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
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



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Garagepl ej moms	14 200	20 400
Hyra lokal m moms	125 307	125 307
Hyra p_pl ej moms	3 000	3 000
Fastl skatt m moms	10 726	10 726
Avgift	544 296	544 296
Garagepl m moms	204 200	158 400
	901 729	862 129

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Bränsletill m moms	11 340	11 340
Brandkontoret	5 240	4 960
	16 580	16 300

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-212 077	-13 147
El	-25 503	-26 764
Värme	-182 376	-199 523
Vatten och avlopp	-17 547	-17 773
Sophämtning	-9 708	-7 244
Källsortering	-15 418	-14 902
	-462 629	-279 353

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Städning	-37 066	-39 593
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 438	-1 395
Hisservice	-5 098	-8 191
Övriga fastighetskostnader	-3 077	-5 411
Fastighetsförsäkring	-26 272	-24 618
Tomträttsavgäld	-193 000	-193 000
Kabel-tv	-6 228	-6 227
F-skötsel	-41 938	-30 646
Fastighetsskatt	-104 268	-104 100
Snöröjning	-7 020	-7 020
	-425 405	-420 201

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-57 916	-57 916
Bankkostnader	-4 276	-6 903
Porto	-779	-1 348
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Förändr res revkostnad	1 620	2 099
Konsulttjänster	-764	-3 054
	-80 115	-85 122

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-44 400	-44 500
Förändr res arvode styrlse	1 453	0
	-42 947	-44 500

Not 7 Byggnader

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	17 727 032	17 727 032
Utgående anskaffningsvärde	17 727 032	17 727 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-957 591	-868 956
Årets avskrivningar enligt plan	-177 270	-88 635
Utgående avskrivning enligt plan	-1 134 861	-957 591
Planenligt restvärde vid årets slut	16 592 171	16 769 441
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 506 000	11 506 000
Mark	19 800 000	19 800 000
	31 306 000	31 306 000
Fördelning av taxeringsvärde		
Bestälder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	7 506 000	7 506 000
	31 306 000	31 306 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	5 349 703	5 262 245
Nyanskaffningar	0	87 458
Utgående anskaffningsvärde	5 349 703	5 349 703

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 242 134	-1 953 630
Årets avskrivningar enligt plan	-288 504	-288 504
Utgående avskrivning enligt plan	-2 530 638	-2 242 134

Planenligt restvärde vid årets slut	2 819 065	3 107 569
--	------------------	------------------

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader

Byggnader	16 592 171	16 769 441
Ombyggnad	2 819 065	3 107 569
	19 411 236	19 877 010

Not 8 Pågående arbete vinden

2014-12-31 2013-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	182 123	182 123
Omflytt till Övriga reparationer	-182 123	0
Utgående anskaffningsvärde	0	182 123

Not 9 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	748 301	-3 630 929	-340 752
Disp av föreg. års resultat				-340 752	340 752
Förändring under året	0	0	93 918	-93 918	-569 367
	15 023 000	7 901 709	842 219	-4 065 599	-569 367

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,48	2016-12-28	500 000	500 000
			500 000	500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

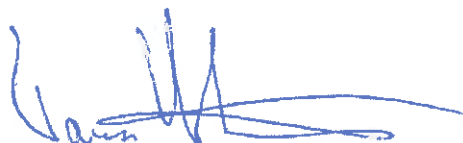
Stockholm den 6/5-2015



Bo Eriksson



Johan Fredriksson



Tomas Kvistruo

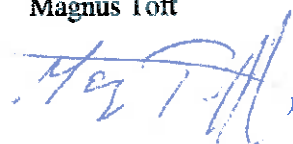


Gabriel Zsiga

Jens Tenland



Magnus Toft



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-18



Stefan Dubois
Godkänd revisor



BAKER TILLY
STOCKHOLM

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sten Sture den yngre för räkenskapsåret 2014.

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. Revisor 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 2014 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
SVERIGE AB



BAKER TILLY
STOCKHOLM

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Sten Sture den yngre för räkenskapsåret 2014.

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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Stockholm den 18 maj 2015

Stefan Daböis
Godkänd revisor, FAR



A partner firm of
BAKER TILLY
SVERIGE AB

Baker Tilly och medlemmar i nätverket är medlemmar i IFREPP

