

Årsredovisning
för
BRF Sten Sture den yngre

769606-0214

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Sten Sture den yngre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Torkan 21	2002	Stockholm

Föreningen innehar sedan förvärvet 2002 tomträtten till fastigheten Stockholm Torkan 21 som är belägen på Norrmalm på adressen David Bagares gata 20. Tomtarealen uppgår till 481 kvm. Tomträtt har upplåtits 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 genom Fortum.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden på fastigheten uppfördes 1929 och består av två delar, ett gatuhus i fyra våningar och ett gårdshus i tre 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 tjugofyra lägenheter som bostadsrätt, vilka är fördelade enligt följande:

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

Föreningen upplåter en lokal om 63 kvm till Östermalms House of Beauty vilka bedriver hudvård etc. Kontraktet löper till 2016-12-31. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning.

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Östermalms House of Beauty	63	2016-12-31

Föreningen har i källaren på fastigheten nio garageplatser för bil och en garageplats för motorcykel.

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 & BTK Holding AB
- Lokalvård - Svensia AB
- Hiss - Dekra Industrial AB & Otis AB
- ASSA låssystem - Låskonsult AB
- Kabel TV - Comhem
- Källsortering - Liselotte Löff Miljö AB
- Snöröjning - Norin & Hedlund AB

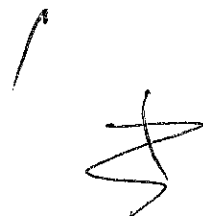
Medlemsinformation

Föreningen hade trettio två medlemmar 2015-12-31. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelse ägt rum och de nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

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.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 20150101-20150525:

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

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls den 25 maj 2015, valdes fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma 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
Jesper Ingemarsson	Ledamot	Ekonomi/fastighet

Föreningens firma tecknas styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft elva protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort fem stycken medlemsutskick per e-post under året.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes den auktoriserade Stefan Dubois vid Baker Tilly Sverige AB som revisor.

Stämmor

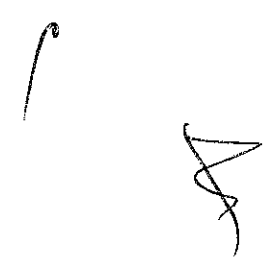
Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Godkänt bygglov för inredning av vindar	2015
Målat om och renoverat garage	2014
Nya balkonger	2010
Ny egen tvättstuga i källaren	2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit att utvärderat alternativ för bredband, undersökt och utvärderat alternativ för takrenovering samt genomfört OVK-besiktning



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 2009-2015.

Lån

Föreningen har ett lån hos SEB om sammanlagt femhundrausen kronor. 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 1 243 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	887	902	878	898
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519	-569	-341	-340
Årsavgifter per kvm (kr)	505	505	505	505
Soliditet (%)	96	96	96	96

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 728 884
årets förlust	-519 018
	-5 247 902
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	93 918
i ny räkning överföres	-5 341 820
	-5 247 902

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	886 729	901 729
Övriga intäkter	2	18 540	16 580
Summa rörelseintäkter		905 269	918 309
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-340 931	-462 629
Driftkostnader	4	-452 692	-425 405
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-114 620	-80 115
Personalkostnader	6	-44 500	-42 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-465 771	-465 774
Summa rörelsekostnader		-1 418 514	-1 476 870
Rörelseresultat		-513 245	-558 561
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 767	-10 809
Summa finansiella poster		-5 773	-10 806
Resultat efter finansiella poster		-519 018	-569 367
Resultat före skatt		-519 018	-569 367
Årets resultat		-519 018	-569 367



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	18 945 466	19 411 236
Pågående arbeten	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 945 466	19 411 236
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SBC-Andelar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		18 948 266	19 414 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 360	645
Skattefordringar		70	0
Förutbetalda kostnader		62 269	62 068
Summa kortfristiga fordringar		63 699	62 713
Kassa och bank		408 302	437 485
Summa omsättningstillgångar		472 001	500 198
SUMMA TILLGÅNGAR		19 420 267	19 914 233

↗

3

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		936 137	842 219
Summa bundet eget kapital		23 860 846	23 766 928
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-4 728 884	-4 065 599
Årets resultat		-519 018	-569 367
Summa ansamlad förlust		-5 247 902	-4 634 966
Summa eget kapital		18 612 944	19 131 962
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Summa långfristiga skulder		500 000	500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 513	32 574
Aktuella skatteskulder		1 068	10 568
Upplupna kostnader		168 828	155 386
Förutbetalda avgifter och hyror		47 423	62 986
Övriga skulder		20 491	20 757
Summa kortfristiga skulder		307 323	282 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 420 267	19 914 233
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 upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1; årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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.

Principen för K2 (BFNAR 2009:1) är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till det nya regelverket. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

	2015	2014
Garagepl ej moms	0	14 200
Hyra lokal m moms	125 307	125 307
Hyra p_pl ej moms	3 000	3 000
Fast.skatt m moms	10 726	10 726
Avgift	544 296	544 296
Garagepl m moms	203 400	204 200
	886 729	901 729

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Bränsletill m moms	11 340	11 340
Brandkontoret	7 200	5 240
	18 540	16 580

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-89 720	-212 077
El	-28 302	-25 503
Värme	-181 139	-182 376
Vatten och avlopp	-17 982	-17 547
Sophämtning	-10 438	-9 708
Källsortering	-13 350	-15 418
	-340 931	-462 629

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Städning	-24 710	-37 066
Obl besiktningsskost OVK,hiss	-11 250	-1 438
Hisservice	-2 668	-5 098
Övriga fastighetskostnader	-2 647	-3 077
Fastighetsförsäkring	-27 186	-26 272
Tomträttsavgäld	-193 000	-193 000
Kabel-tv	-6 220	-6 228
F-skötsel	-65 143	-41 938
Fastighetsskatt	-104 892	-104 268
Snöröjning	-14 976	-7 020
	-452 692	-425 405



Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsförvaltning	-57 916	-57 916
Bankkostnader	-4 141	-4 276
Porto	-921	-779
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Förändr res revkostnad	1 035	1 620
Konsulttjänster	-34 677	-764
	-114 620	-80 115

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-44 500	-44 400
Förändr res arvode styrlse	0	1 453
	-44 500	-42 947

Not 7 Byggnader

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	17 727 033	17 727 032
Utgående anskaffningsvärde	17 727 033	17 727 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 134 861	-957 591
Årets avskrivningar enligt plan	-177 270	-177 270
Utgående avskrivning enligt plan	-1 312 131	-1 134 861
Planenligt restvärde vid årets slut	16 414 902	16 592 171
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 506 000	11 506 000
Mark	19 800 000	19 800 000
	31 306 000	31 306 000
Fördelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	7 506 000	7 506 000
	31 306 000	31 306 000

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	5 349 703	5 349 703
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 349 703	5 349 703

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 530 638	-2 242 134
Årets avskrivningar enligt plan	-288 501	-288 504
Utgående avskrivning enligt plan	-2 819 139	-2 530 638

Planenligt restvärde vid årets slut	2 530 564	2 819 065
--	------------------	------------------

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader

Byggnader	16 414 902	16 592 171
Ombyggnad	2 530 564	2 819 065
	18 945 466	19 411 236

Not 8 Pågående arbete vinden

2015-12-31 2014-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

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	842 219	-4 065 599	-569 367
Disp av föreg. års resultat				-569 367	569 367
Förändring under året	0	0	93 918	-93 918	-519 018
	15 023 000	7 901 709	936 137	-4 728 884	-519 018

✓

✍

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

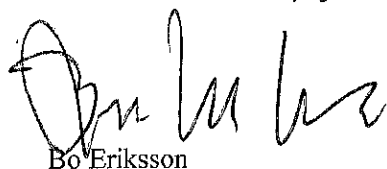
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,48	2016-12-28	500 000	500 000
			500 000	500 000

Kortfristig del av långfristig skuld

0

0

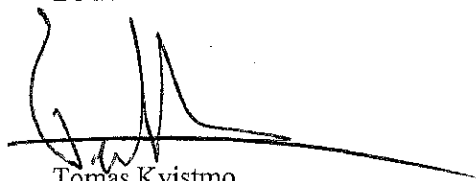
Stockholm den 10/5 2016



Bo Eriksson



Johan Fredriksson



Tomas Kvistmo

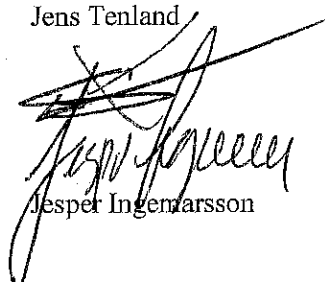


Gabriel Zsiga

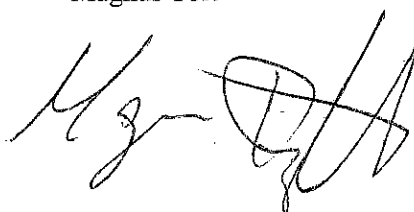


Jens Tenland

Magnus Toft



Jesper Ingemarsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10



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 2015.

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 2015 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International



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 2015.

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 10 maj 2016

Stefan Dubois

Godkänd revisor, FAR



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International