

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEN STURE DEN YNGRE

Org.nr 769606-0214

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre får härmed avlämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Innehåll	Sida
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING.....	5
BALANSRÄKNING	6
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	8
UNDERSKRIFTER.....	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-02 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2009-2016 och planeras vara oförändrade under 2017.

FASTIGHETEN

Föreningen innehar sedan förvärvet 2002 tomträtten till fastigheten Stockholm Torkan 21 som är belägen på Norrmalm i Stockholm innerstad på adressen David Bagares gata 20. Tomtarealen uppgår till 481 kvm. Tomträtten har upplåtits sedan 1977. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2028-01-01.

Byggnaden på fastigheten uppfördes 1929 och består av två delar, ett gatuhus i fyra våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 1 247 kvm, varav 1 077 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 170 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Fortum.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc på fastigheten

Fiberbroadband installerat	2016
Godkänt bygglov för inredning av vindar	2015
Målat om och renoverat garage	2014
Nya balkonger	2010
Ny egen tvättstuga i källaren	2009

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Botema Fastighets AB, avtalet har upphört 2016-12-31. Teknisk förvaltning har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Övriga avtal:

- Lokalvård - Prabex AB
- Hiss – Dekra Industrial AB & Otis AB
- Fiberbroadband – Ownit Broadband AB
- Kabel TV – Com hem AB
- Källsortering – Liselotte Löf Miljö AB

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2016-01-01 – 2016-12-31

- Snöröjning – Norin & Hedlund AB

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter tjugofyra lägenheter som bostadsrätt om totalt 1077 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

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

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

Föreningen upplåter en lokal om 63 kvm till Östermalms House of Beauty vilka bedriver hudvård etc. Kontraktet löper till 2019-12-31. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

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

FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 24 maj 2016, deltog 15 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Bo Eriksson	Ledamot	Ordförande
Gabriel Zsiga	Ledamot	Sekreterare
Tomas Kvistmo	Ledamot	Fastighet
Jens Tenland	Ledamot	Information
Magnus Toft	Ledamot	IT
Jesper Ingemarsson	Ledamot	Ekonomi/kassör
Martina Hessel	Ledamot	Övrigt
Johan Fredriksson	Valberedning	
Per Erik Strand	Revisor	

Extra föreningsstämma, som hölls den 1 november 2016, deltog nio medlemmar och beslut fattades om nya stadgar.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft tio protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort sex stycken medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit färdigställande av installation av fiberbroadband, utvärderande alternativ takrenovering, uppsägning av ekonomisk förvaltare, ingående av nytt lokalhyresavtal samt ingående av nya hyresavtal för samtliga garageplatser.

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2016-01-01 – 2016-12-31

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början trettiotvå medlemmar. Under året har sex stycken tillkommit och samt två stycken avgått. Vi årets slut var därmed antalet medlemmar trettiosex stycken. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	945	898	902	878	898
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	-517	-569	-341	-340
Årsavgifter per kvm BOA (kr)	505	505	505	505	505
Lån per kvm BOA (kr)	464	464	464	464	464
Soliditet (%)	96	96	96	96	96

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insats	Upplåtelse- avgift	Fond UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 023 000	7 901 709	936 137	-4 728 884	-519 018
Disp. fg. års resultat				-519 018	-519 018
Förändring under året	154 000	209 000	93 918	-93 918	-285 967
Belopp vid årets utgång	15 177 000	8 110 709	1 030 055	-5 341 820	-288 967

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition. Under innevarande år har del av allmänt utrymme upplåtits med bostadsrätt, insatsen uppgick till 154 000 kr och upplåtelseavgiften 209 000 kr. Föreningens redovisade förlust.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	-5 341 820
Årets resultat	-285 967
Totalt	-5 627 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-93 918
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-5 721 705
Totalt	-5 627 787

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	935 194	898 069
Övriga rörelseintäkter	2	10 224	7 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		945 418	905 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-621 829	-793 623
Övriga externa kostnader	4	-93 731	-114 620
Personalkostnader	5	-44 300	-44 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-468 995	-465 771
Summa rörelsekostnader		-1 228 855	-1 418 514
Rörelseresultat		-283 437	-513 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 201	-6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 731	-5 767
Summa finansiella poster		-2 530	-5 773
Resultat efter finansiella poster		-285 967	-519 018
Resultat före skatt		-285 967	-519 018
Årets resultat		-285 967	-519 018

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	18 498 883	18 945 466
Summa materiella anläggningstillgångar		18 501 683	18 945 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		18 501 683	18 948 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader		45 675	62 269
Skattefordringar		47 565	70
Övriga fordringar		2 840	1 360
Summa kortfristiga fordringar		96 080	63 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		828 540	408 302
Summa kassa och bank		828 540	408 302
Summa omsättningstillgångar		924 620	472 001
SUMMA TILLGÅNGAR		19 426 303	19 420 267

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsats		15 177 000	15 023 000
Upplåtelseavgift		8 110 709	7 901 709
Fond för yttre underhåll		1 030 055	936 137
Summa bundet eget kapital		24 317 764	23 860 846
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-5 341 820	-4 728 884
Årets resultat		-285 967	-519 018
Summa ansamlad förlust		-5 627 787	-5 247 902
Summa eget kapital		18 689 977	18 612 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	500 000	500 000
Summa långfristiga skulder		500 000	500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 515	69 513
Skatteskulder		0	1 068
Upplupna kostnader		90 508	168 828
Förutbetalda avgifter och hyror		60 859	47 423
Övriga skulder		45 444	20 491
Summa kortfristiga skulder		236 326	307 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 426 303	19 420 267

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämnden allmänna råd, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, (K2).

Förändrade redovisningsprinciper

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFAR 2016:10, föregående år tillämpades BFAR 2008:1.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

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

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Samma värderingsprincip har använts som föregående år. Principen för K2 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: byggnad 1 procent, förbättring byggnad 6,67 procent, stambyte 3,33 procent, tvättstuga och bredband 10 procent.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

2016-12-31	2015-12-31
9 610 000	9 610 000
9 610 000	9 610 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 - Nettoomsättning

Årsavgifter

Lokalhyra

Garagehyra

2016	2015
548 971	544 296
147 373	147 373
238 850	206 400
935 194	898 069

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2016-01-01 – 2016-12-31

Not 2 – Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Brandkontoret	8 000	7 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 224	0
	10 224	7 200

Not 3 - Driftkostnader	2016	2015
Städning	-35 568	-24 710
Hiss & OVK	-5 044	-13 918
Reparation och underhåll	-33 453	-92 367
El	-32 857	-28 302
Värme	-194 006	-181 139
Vatten och avlopp	-20 303	-17 982
Tomträttsavgäld	-186 134	-193 000
Sophämtning	-23 972	-23 788
Kabel-tv	-7 797	-6 220
Bredband	-40 504	0
Fastighetsskötsel	-30 472	-65 143
Fastighetsskatt	-57 562	-104 892
Förändring tidigare års fastighetsskatt	101 800	0
Fastighetsförsäkring	-34 365	-27 186
Snöröjning	-20 592	-14 976
	-621 829	-793 623

Not 4 – Övriga externa kostnader	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	-72 395	-57 916
Bankkostnader	-3 984	-4 141
Porto	-530	-921
Revisionsarvode	-9 802	-16 965
Konsulttjänster	-7 020	-34 677
	-93 731	-114 620

Not 5 – Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvode	-44 300	-44 500
	-44 300	-44 500

Not 6 – Byggnad och mark	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början - byggnad	23 076 736	23 076 736
Nyanskaffningar	22 412	
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>23 099 148</i>	<i>23 076 736</i>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 131 270	-3 665 500
Årets avskrivningar enligt plan	-468 995	-465 770
Utgående avskrivning enligt plan	-4 600 265	-4 131 270

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2016-01-01 – 2016-12-31

Planenligt restvärde vid årets slut	18 498 883	18 945 466
-------------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	10 899 000	11 506 000
Mark	18 814 000	19 800 000
	29 713 000	31 306 000

Fördelning taxeringsvärde

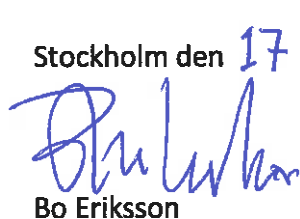
Bostäder	27 000 000	23 800 000
Lokaler	2 713 000	7 506 000
	29 713 000	31 306 000

Not 7 – Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Ränteändrings dag	Lånebelopp 2016	Lånebelopp 2015
SEB	1,06	2017-03-15	500 000	500 000
			500 000	500 000
Kortfristig del av skulden			0	0

UNDERSKRIFTER

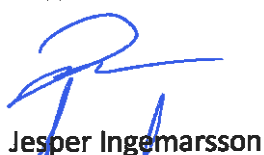
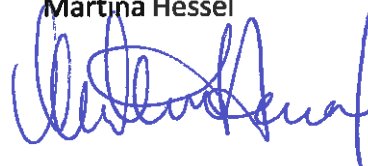
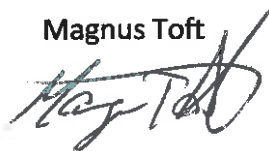
Stockholm den 17 maj 2017


Bo Eriksson
Tomas Kvistmo
Gabriel Zsiga

Jens Tenland

Magnus Toft

Martina Hessel


Jesper Ingemarsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 16 maj 2017


Per Erik Strand

Av föreningen vald revisor