

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEN STURE DEN YNGRE

Org. nr 769606-0214

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre får härmed avlämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

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

MAH

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 2009-2017 och planeras vara oförändrade eller sänkas under 2018.

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 Brandkontoret. 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 tvättstuga och bastu i källaren	2009

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 en lägenhetsöverlåtelse ägt rum och nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen enligt stadgarna en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Avgift för uthyrning i andrahand tas även ut enligt stadgarna.

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningen upplåter en lokal om 63 kvm till Östermalms House of Beauty vilka bedriver skönhetsvård 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 vilka hyrs ut till externa parter. Kölista gäller förnärvarande för garageplats, förtur ges till medlemmar.

FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 12 juni 2017, deltog 13 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Bo Eriksson	Ledamot	Ordförande (har avgått på egen begäran i januari 2018)
Gabriel Zsiga	Ledamot	Sekreterare
Tomas Kvistmo	Ledamot	Övrigt
Jens Tenland	Ledamot	Information/IT
Magnus Toft	Ledamot	Fastighet
Jesper Ingemarsson	Ledamot	Ekonomi/kassör (ordförande från januari 2018)
Martina Hessel	Ledamot	Fastighet
Johan Fredriksson	Valberedning	
Per Erik Strand	Revisor	

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft fem protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort sex stycken medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit att föreningen amorterat sitt lån och är nu skuldfri.

MEDLEMSINFORMATION

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

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2017-01-01 – 2017-12-31

FLERÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 090	945	898	902	878	898
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	-286	-517	-569	-341	-340
Årsavgifter snitt per kvm BOA (kr)	505	505	505	505	505	505
Lån per kvm BOA (kr)	0	464	464	464	464	464
Soliditet (%)	99	96	96	96	96	96

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insats	Upplåtelse- avgift	Fond UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp årets ingång	15 177 000	8 110 709	1 030 055	-5 341 820	-285 967	18 689 977
Disp. fg. års resultat				- 285 967	285 967	
Förändring under året	0	0	89 139	-89 139	-66 159	-66 159
Belopp vi årets utgång	15 177 000	8 110 709	1 119 194	-5 716 926	-66 159	18 623 818

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition. Föreningens redovisade förlust.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	-5 716 926
Årets resultat	-66 159
Totalt	-5 783 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-89 139
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-5 693 946
Totalt	-5 783 085

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 045 002	935 194
Övriga rörelseintäkter	2	44 846	10 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 089 848	945 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-678 882	-621 829
Övriga externa kostnader	4	-27 688	-93 731
Personalkostnader	5	-58 720	-44 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-390 036	-468 995
Summa rörelsekostnader		-1 155 326	-1 228 855
Rörelseresultat		-65 477	-283 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		411	1 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 093	-3 731
Summa finansiella poster		-682	-2 530
Resultat efter finansiella poster		-66 159	-285 967
Resultat före skatt		-66 159	-285 967
Årets resultat		-66 159	-285 967

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	18 108 847	18 498 883
Summa materiella anläggningstillgångar		18 108 847	18 498 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		18 111 647	18 501 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader		49 250	45 675
Skattefordringar		0	47 565
Övriga fordringar		364	2 840
Summa kortfristiga fordringar		49 614	96 080
Kassa och bank			
Kassa och bank		729 522	828 540
Summa kassa och bank		729 522	828 540
Summa omsättningstillgångar		779 136	924 620
SUMMA TILLGÅNGAR		18 890 783	19 426 303

104

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsats		15 177 000	15 177 000
Upplåtelseavgift		8 110 709	8 110 709
Fond för yttre underhåll		1 119 194	1 030 055
Summa bundet eget kapital		24 406 903	24 317 764
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-5 716 926	-5 341 820
Årets resultat		-66 159	-285 967
Summa ansamlad förlust		-5 783 085	-5 627 787
Summa eget kapital		18 623 818	18 689 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	500 000
Summa långfristiga skulder		0	500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 755	39 515
Skatteskulder		4 900	0
Upplupna kostnader		81 766	90 508
Förutbetalda avgifter och hyror		65 631	60 859
Övriga skulder		80 913	45 444
Summa kortfristiga skulder		266 965	236 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 890 783	19 426 303

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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, stambyte 3 procent, tvättstuga 10 procent och bredband 20 procent.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 610 000	9 610 000
Summa ställda säkerheter	9 610 000	9 610 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 - Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	548 371	548 971
Lokalhyra	193 619	147 373
Garagehyra	303 012	238 850
	1 045 002	935 194

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Brandkontoret	6 200	8 000
Överlåtelse, andrahands- och pantsättningsavgift m.m.	38 646	2 224
	44 846	10 224

W4

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2017-01-01 – 2017-12-31

Not 3 - Driftkostnader	2017	2016
Städning	-28 080	-35 568
Hiss & OVK	-8 637	-5 044
Reparation och underhåll	-59 107	-33 453
El	-37 474	-32 857
Värme	-190 557	-194 006
Vatten och avlopp	-21 110	-20 303
Tomträttsavgäld	-182 700	-186 134
Sophämtning	-28 373	-23 972
Kabel-tv	-5 933	-7 797
Bredband	-46 234	-40 504
Fastighetsskötsel	-31 634	-30 472
Fastighetsskatt	-58 690	-57 562
Förändring tidigare års fastighetsskatt	50 900	101 800
Fastighetsförsäkring	-21 833	-34 365
Snöröjning	-2 548	-20 592
	-678 882	-621 829
 Not 4 – Övriga externa kostnader	 2017	 2016
Ekonomisk förvaltning	-19 388	-72 395
Bankkostnader	-1 525	-3 984
Porto	0	-530
Revisionsarvode	-6 775	-9 802
Konsulttjänster	0	-7 020
	-27 688	-93 731
 Not 5 – Personalkostnader	 2017	 2016
Styrelsearvode	-58 720	-44 300
	-58 720	-44 300
 Not 6 – Byggnad och mark	 2017	 2016
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början - byggnad	23 099 148	23 076 736
Nyanskaffningar	0	22 412
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>23 099 148</i>	<i>23 099 148</i>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 600 265	-4 131 270
Årets avskrivningar enligt plan	-390 036	-468 995
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	<i>-4 990 301</i>	<i>-4 600 265</i>
 Planenligt restvärde vid årets slut	18 108 847	18 498 883
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	10 899 000	10 899 000

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2017-01-01 – 2017-12-31

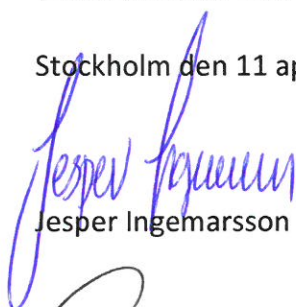
Mark	18 814 000	18 814 000
	29 713 000	29 713 000
<i>Fördelning taxeringsvärde</i>		
Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	2 713 000	2 713 000
	29 713 000	29 713 000

Not 7 – Skulder till kreditinstitut

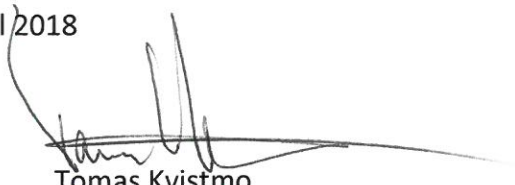
Långgivare	Räntesats %	Ränteändrings dag	Lånebelopp 2017	Lånebelopp 2016
SEB	N/A	N/A	0	500 000
			0	500 000
Kortfristig del av skulden			0	0

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 11 april 2018



Jesper Ingemarsson



Tomas Kvistmo



Gabriel Zsiga



Jens Tenland

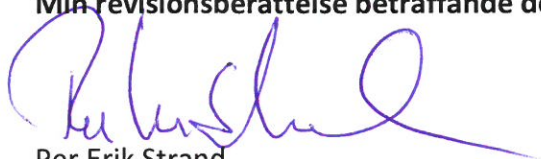


Magnus Toft



Martina Hessel

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/4 2018



Per Erik Strand

Av föreningen vald revisor