

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEN STURE DEN YNGRE

Org. nr 769606-0214

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sten Sture den Yngre får härmed avlämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2019-01-01 – 2019-12-31

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 sänktes under 2018, under 2020 planeras de vara oförändrade.

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

Samtliga lås utbytta	2018
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

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2019-01-01 – 2019-12-31

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen enligt stadgarna en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Avgift för uthyrning i andrahand tas även ut enligt stadgarna.

Föreningen upplåter en lokal om 63 kvm till Renlive Sverige AB vilka bedriver skönhetsvård etc. Kontraktet löper till 2023-01-01. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen. Föreningen har i källaren på fastigheten nio garageplatser för bil och två garageplatser för motorcykel samt två förråd vilka hyrs ut till externa parter. Kölista gäller för närvarande för garageplats, förtur ges till medlemmar.

FÖRENINGSSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 11 april 2019, deltog 7 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Robert Andersson	Ledamot	Ordförande
Gabriel Zsiga	Ledamot	Sekreterare
Tomas Kvistmo	Ledamot	Övrigt
Magnus Toft	Ledamot	Fastighet/IT
Johan Fredriksson	Valberedning	
Per Erik Strand	Revisor	

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser.

MEDLEMSINFORMATION

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

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2019-01-01 – 2019-12-31

FLERÅRSÖVERSIKT	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 035	1 057	1 045	935	898	902	878
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-138	-196	-66	-286	-517	-569	-341
Årsavgifter snitt per kvm BOA (kr)	455	455	505	505	505	505	505
Lån per kvm BOA (kr)	0	0	0	464	464	464	464
Soliditet (%)	100	100	99	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	1 208 333	-5 872 224	-195 826	18 427 992
Disp. fg. års resultat				- 195 826	195 826	
Förändring under året	0	0	89 139	-89 139	-138 292	-138 292
Belopp vi årets utgång	15 177 000	8 110 709	1 297 472	-6 157 189	-138 292	18 289 700

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

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	- 6 157 189
Årets resultat	-138 292
Totalt	-6 295 481

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	-6 384 620
Totalt	- 6 295 481

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 034 943	1 057 967
Övriga rörelseintäkter	2	23 160	34 334
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 058 103	1 092 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-772 433	-774 107
Övriga externa kostnader	4	-78 505	-55 877
Personalkostnader	5	-60 794	-59 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-284 663	-398 568
Summa rörelsekostnader		-1 196 395	-1 288 128
Rörelseresultat		-138 292	-195 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa finansiella poster		-0	-0
Resultat efter finansiella poster		-138 292	-195 826
Resultat före skatt		-138 292	-195 826
Årets resultat		-138 292	-195 826

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	17 425 616	17 710 279
Summa materiella anläggningstillgångar		17 425 616	17 713 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 428 416	17 713 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader		49 250	49 250
Kundfordringar		0	6 375
Övriga fordringar		-10	0
Summa kortfristiga fordringar		49 240	55 625
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 034 953	916 503
Summa kassa och bank		1 034 953	916 503
Summa omsättningstillgångar		1 084 193	972 128
SUMMA TILLGÅNGAR		18 512 609	18 685 207

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		1 297 472	1 208 333
Summa bundet eget kapital		24 496 042	24 496 042
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		-6 157 189	-5 872 224
Årets resultat		-138 292	-195 826
Summa ansamlad förlust		-6 295 481	-6 068 050
Summa eget kapital		18 289 700	18 427 992
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 298	30 338
Skatteskulder		11 723	4 954
Upplupna kostnader		99 619	89 284
Förutbetalda avgifter och hyror		1 102	55 338
Övriga skulder		80 166	77 301
Summa kortfristiga skulder		222 908	257 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 512 609	18 685 207

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 och stambyte 3 procent.

Noter

Not 1 - Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	496 879	537 180
Lokalhyra	203 652	195 074
Garagehyra	334 412	325 714
	<u>1 034 943</u>	<u>1 057 967</u>
Not 2 – Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Brandkontoret	0	7 400
Överlåtelse, andrahands- och pantsättningsavgift m.m.	23 160	26 934
	<u>23 160</u>	<u>34 334</u>
Not 3 - Driftkostnader	2019	2018
Städning	-35 824	-28 080
Hiss & OVK	-9 024	-19 953
Reparation och underhåll	-41 000	-71 204
El	-57 124	-36 232
Värme	-195 388	-196 237
Vatten och avlopp	-22 491	-22 141
Tomträttsavgäld	-197 000	-197 000
Sophämtning	-12 002	-11 618

Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

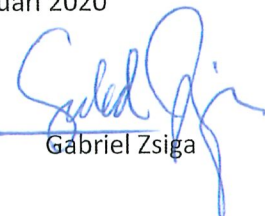
2019-01-01 – 2019-12-31

Källsortering	-18 089	-18 281
Kabel-tv	-6 163	-6 040
Bredband	-45 557	-45 557
Fastighetsskötsel	-25 789	-25 188
Fastighetsskatt	-68 198	-59 218
Fastighetsförsäkring	-22 075	-21 833
Snöröjning	-16 709	-15 526
	-772 433	-774 107
 Not 4 – Övriga externa kostnader	 2019	 2018
Ekonomisk förvaltning	-52 297	-46 402
Konsultarvoden	-15 233	0
Bankkostnader	-1 200	-700
Revisionsarvode	-9 775	-8 775
	-78 505	-55 877
 Not 5 – Personalkostnader	 2019	 2018
Styrelsearvode	-60 794	-59 575
	-60 794	-59 575
 Not 6 – Byggnad och mark	 2019	 2018
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början - byggnad	23 099 148	23 099 148
Nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>23 099 148</i>	<i>23 099 148</i>
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 388 869	-4 990 301
Årets avskrivningar enligt plan	-284 663	-398 568
Utgående avskrivning enligt plan	-5 673 532	-5 388 869
 Planenligt restvärde vid årets slut	 17 425 616	 17 710 279
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	13 228 000	10 899 000
Mark	27 287 000	18 814 000
	40 515 000	29 713 000
 <i>Fördelning taxeringsvärde</i>		
Bostäder	37 000 000	27 000 000
Lokaler	3 515 000	2 713 000
	40 515 000	29 713 000

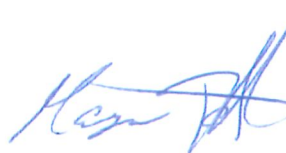
Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre
Org. nr 769606-0214
2019-01-01 – 2019-12-31

UNDERSKRIFTER

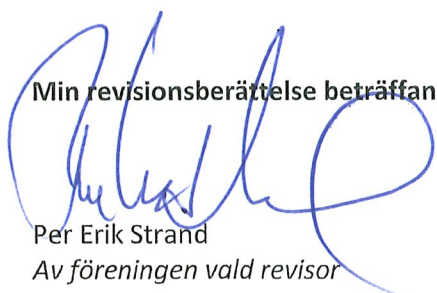
Stockholm den 10 februari 2020



Tomas Kvistmo Gabriel Zsiga



Magnus Toft Robert Andersson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

15/5-20

Per Erik Strand
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Sten Sture dy, organisationsnummer 769606-0214 .

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sten Sture dy för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

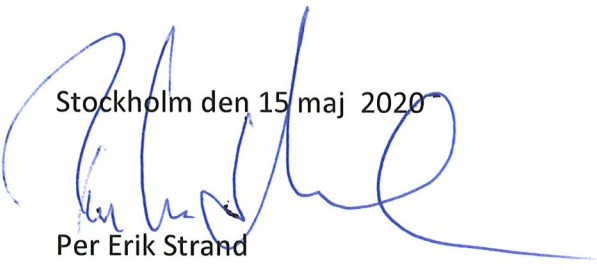
Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2020



Per Erik Strand

Lekmannarevisor