

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STEN STURE DEN YNGRE

Org. nr 769606-0214

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sten Sture den Yngre får härmed avlämna  
årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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

## Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

## 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 2019 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

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen enligt stadgarna en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Avgift för uthyrning i

## **Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre**

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

andrahand tas även ut enligt stadgarna.

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 två garageplatser för motorcykel samt två förråd vilka hyrs ut till externa parter. Kölista gäller förnärvarande för garageplats, förtur ges till medlemmar.

### **FÖRENINGSTÄMMOR OCH STYRELSEN**

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 22 maj 2018, deltog 7 medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

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

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft sju protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort sex stycken medlemsutskick per e-post under året.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Inga väsentliga händelser.

### **MEDLEMSINFORMATION**

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

**Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre**

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 057	1 045	935	898	902	878
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-196	-66	-286	-517	-569	-341
Årsavgifter snitt per kvm BOA (kr)	455	505	505	505	505	505
Lån per kvm BOA (kr)	0	0	464	464	464	464
Soliditet (%)	100	99	96	96	96	96

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Medlems- insats</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond UH</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp årets ingång	15 177 000	8 110 709	1 119 194	-5 716 926	-66 159	18 623 818
Disp. fg. års resultat				- 66 159	66 159	
Förändring under året	0	0	89 139	-89 139	-195 826	-195 826
Belopp vi årets utgång	15 177 000	8 110 709	1 208 333	-5 872 224	-195 826	18 427 992

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

**RESULTATDISPOSITION**

Föreningstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	-5 872 224
Årets resultat	-195 826
<b>Totalt</b>	<b>-6 068 050</b>

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	-5 978 911
<b>Totalt</b>	<b>-6 068 050</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre**

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

**RESULTATRÄKNING**

	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 057 967	1 045 002
Övriga rörelseintäkter	2	34 334	44 846
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 092 301</b>	<b>1 089 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-774 107	-678 882
Övriga externa kostnader	4	-55 877	-27 688
Personalkostnader	5	-59 575	-58 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-398 568	-390 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 288 128</b>	<b>-1 155 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-195 826</b>	<b>-65 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-1 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-0</b>	<b>-682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-195 826</b>	<b>-66 159</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-195 826</b>	<b>-66 159</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-195 826</b>	<b>-66 159</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	17 710 279	18 108 847
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>17 713 079</u>	<u>18 108 847</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 713 079	18 111 647
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader		49 250	49 250
Kundfordringar		6 375	0
Övriga fordringar		0	364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>55 625</u>	<u>49 614</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		916 503	729 522
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>916 503</u>	<u>729 522</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		972 128	779 136
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 685 207</b>	<b>18 890 783</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsats		15 177 000	15 177 000
Upplåtelseavgift		8 110 709	8 110 709
Fond för yttre underhåll		1 208 333	1 119 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 496 042</b>	<b>24 406 903</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat förlust		-5 872 224	-5 716 926
Årets resultat		-195 826	-66 159
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 068 050</b>	<b>-5 783 085</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 427 992</b>	<b>18 623 818</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		30 338	33 755
Skatteskulder		4 954	4 900
Upplupna kostnader		89 284	81 766
Förutbetalda avgifter och hyror		55 338	65 631
Övriga skulder		77 301	80 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>257 215</b>	<b>266 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 685 207</b>	<b>18 890 783</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### *Avvikelse 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.

## Noter

<b>Not 1 - Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	537 180	548 371
Lokalhyra	195 074	193 619
Garagehyra	325 714	303 012
	<hr/>	<hr/>
	1 057 967	1 045 002
<b>Not 2 – Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Brandkontoret	7 400	6 200
Överlåtelse, andrahands- och pantsättningsavgift m.m.	26 934	38 646
	<hr/>	<hr/>
	34 334	44 846



**Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre**

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

<b>Not 3 - Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Städning	-28 080	-28 080
Hiss & OVK	-19 953	-8 637
Reparation och underhåll	-71 204	-59 107
El	-36 232	-37 474
Värme	-196 237	-190 557
Vatten och avlopp	-22 141	-21 110
Tomträttsavgäld	-197 000	-182 700
Sophämtning	-11 618	-11 273
Källsortering	-18 281	-17 100
Sotning	0	-6 870
Kabel-tv	-6 040	-5 933
Bredband	-45 557	-46 234
Fastighetsskötsel	-25 188	-31 634
Fastighetsskatt	-59 218	-58 690
Förändring tidigare års fastighetsskatt	0	50 900
Fastighetsförsäkring	-21 833	-21 833
Snöröjning	-15 526	-2 548
	<hr/>	<hr/>
	-774 107	-678 882
<b>Not 4 – Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk förvaltning	-46 402	-19 388
Bankkostnader	-700	-1 525
Revisionsarvode	-8 775	-6 775
	<hr/>	<hr/>
	-55 877	-27 688
<b>Not 5 – Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	-59 575	-58 720
	<hr/>	<hr/>
	-59 575	-58 720
<b>Not 6 – Byggnad och mark</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början - byggnad	23 099 148	23 099 148
Nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	23 099 148	23 099 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 990 301	-4 600 265
Årets avskrivningar enligt plan	-398 568	-390 036
Utgående avskrivning enligt plan	-5 388 869	-4 990 301
Planenligt restvärde vid årets slut	17 710 279	18 108 847

**Bostadsrättsföreningen Sten Sture den yngre**

Org. nr 769606-0214

2018-01-01 – 2018-12-31

*Taxeringsvärde*

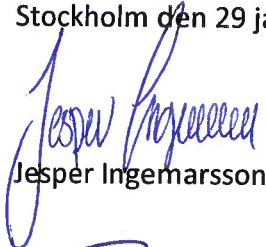
Byggnad	10 899 000	10 899 000
Mark	18 814 000	18 814 000
	<hr/>	<hr/>
	29 713 000	29 713 000

*Fördelning taxeringsvärde*

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	2 713 000	2 713 000
	<hr/>	<hr/>
	29 713 000	29 713 000

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 29 januari 2019



Jesper Ingemarsson



Tomas Kvistmo



Gabriel Zsiga



Jens Tenland



Magnus Toft



Robert Andersson

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den**

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 2018-01-01-2018-12-31.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 revisions sed 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 27 februari 2019



Per Erik Strand

Lekmannarevisor