

# **Årsredovisning**

för

**Bf Sture upa**

702002-2161

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bf Sture upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2001-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Älgen 14 byggdes 1888 och har värdeår 1949. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2123 kvm varav 1915 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 656 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Fastighetsförvaltningen har skötts av Energibevakning AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renovering av entrén

##### Medlemsinformation

Fastigheten består av 16st medlemslägenheter varav ingen har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Förmedling av fastigheter	131 m <sup>2</sup>	2016-12-31
Konsultverksamhet	77 m <sup>2</sup>	2016-09-30

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jörgen Lönngrén	Ordförande
Anders Elvin	Vice ordförande
Martin Hallberg	Kassör
Sören Öman	Sekreterare
Milka Shimazu-Lönngrén	Suppleant
Cecilia Julander	Suppleant
Christoffer Mosten	Suppleant

Revisor har varit auktoriserade revisorn Jan-Ove Brandt och medlemmen Björn Lindwall.  
Revisorssuppleant har varit medlemmen Patrik Melin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52 675 000 kr varav 32 400 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 48 200 000 kr samt lokaler 4 475 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 399 735	1 399 808	1 356 436	1 296 632
Resultat efter finansiella poster	225 018	132 371	-269 357	469 016
Soliditet (%)	43	42	40	39
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	499	499	477	454
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 381	2 404	2 425	2 445
Elkostnad/kvm totalyta	18	25	27	25
Värmekostnad/kvm totalyta	129	140	135	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	10	7	19
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	74	74	54	54

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 784 230
reservering yttre fond enligt stadgar	-158 025
årets vinst	225 018
	<b>-2 717 237</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 717 237

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 399 735	1 399 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 399 735</b>	<b>1 399 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-772 007	-847 497
Övriga externa kostnader	3	-63 228	-77 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 316	-198 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 033 551</b>	<b>-1 123 434</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>366 184</b>	<b>276 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		689	2 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 855	-146 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 166</b>	<b>-144 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>225 018</b>	<b>132 371</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>225 018</b>	<b>132 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>225 018</b>	<b>132 371</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	7 508 165	7 704 168
Inventarier, verktyg och installationer	5	18 500	20 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 526 665</b>	<b>7 724 980</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 529 465</b>	<b>7 727 780</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 231	3 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	69 818	72 402
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 049</b>	<b>75 777</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 267 616	881 478
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 267 616</b>	<b>881 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 346 665</b>	<b>957 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 876 130</b>	<b>8 685 035</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	7		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 355 000	5 355 000
Reservfond		9 814	9 814
Fond för yttre underhåll		1 196 977	1 038 952
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 561 791</b>	<b>6 403 766</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 942 255	-2 916 601
Årets resultat		225 018	132 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 717 237</b>	<b>-2 784 230</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 844 554</b>	<b>3 619 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 559 575	4 603 259
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-45 920	-41 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 513 655</b>	<b>4 561 683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		45 920	41 576
Leverantörsskulder		124 392	4 180
Skatteskulder		0	402
Övriga skulder		1 179	1 179
Förutbetalda avgifter och hyror		260 069	312 786
Upplupna kostnader	9	86 361	143 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>517 921</b>	<b>503 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 876 130</b>	<b>8 685 035</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

***Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter***

Fastighetsinteckningar		5 736 200	5 736 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 736 200</b>	<b>5 736 200</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,50 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
Värmeanläggning	10,00 %
Tak	10,00 %
Fönster	10,00 %
Inventarier	10,00 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	956 147	956 147
Hysesintäkter lokaler	412 137	412 386
Deb. fastighetsskatt	28 184	28 184
Öres- och kronutjämning	-7	-8
Återbetaln. all Framtid	3 275	3 100
	<b>1 399 736</b>	<b>1 399 809</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	39 252	38 196
Snöröjning/sandning	2 135	14 953
Städning grundavtal	46 459	36 511
Städning extradebiteringar	294	7 931
OVK	27 094	0
Serviceavtal	17 988	17 313
Hiss serviceavtal	8 451	8 394
Tvättstuga	0	2 338
Dörrar och lås	38 298	0
VA	35 550	4 017
Värme	829	22 454
Ventilation	863	0
EI	6 069	38 514
Hissar	5 956	8 369
Portar	17 256	78 750
Tak	15 681	0
Balkonger	0	5 326
Gård	1 597	5 579
Vattenskada	0	3 656
Övriga rep./underhåll	0	11 323
Elavgifter	38 820	53 320
Uppvärmning	273 665	296 907
Vatten	19 469	21 845
Sophämtning	36 496	33 462
Grovsopor	12 872	14 614
Fastighetsförsäkring	42 135	39 498
Kabel-tv	20 556	20 118
Fastighetsskatt	44 750	44 750
Kommunal fastighetsavgift	19 472	19 360
	<b>772 007</b>	<b>847 498</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	17 313
Förbrukningsmaterial	1 109	325
Administration, kontorsmateriel	189	463
Styrelseomkostnader	8 194	0
Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 750
Möteskostnader	5 084	8 720
Arvode ekonomisk förvaltn.	29 388	29 388
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	375
Konsultarvoden	0	1 625
Bankkostnader	4 715	4 659
Medlems- och föreningsavgifter	4 300	4 100
Trivselkostnader	1 499	1 903
	<b>63 228</b>	<b>77 621</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 367 073	9 367 073
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 367 073</b>	<b>9 367 073</b>
Ingående avskrivningar	-2 071 905	-1 875 902
Årets avskrivningar	-196 003	-196 003
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 267 908</b>	<b>-2 071 905</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 099 165</b>	<b>7 295 168</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 275 000	20 275 000
Taxeringsvärden mark	32 400 000	32 400 000
	<b>52 675 000</b>	<b>52 675 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 099 165	7 295 168
Bokfört värde mark	409 000	409 000
	<b>7 508 165</b>	<b>7 704 168</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 125	0
Inköp	0	23 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 125</b>	<b>23 125</b>
Ingående avskrivningar	-2 313	0
Årets avskrivningar	-2 313	-2 313
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 626</b>	<b>-2 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 499</b>	<b>20 812</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	42 735	42 135
Förutbetald kabel-TV	5 201	5 139
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	7 347
Förutbetalt serviceavtal	17 241	16 420
Förutbetald snöskottning	4 641	0
Upplupen intäkt avräkning fastighetsskatt	0	1 360
	<b>69 818</b>	<b>72 401</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 355 000	9 814	1 038 952	-2 916 601	132 371
Reservering yttre fond			158 025	-158 025	
Disposition av föregående års resultat:				132 371	-132 371
Årets resultat					225 018
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 355 000</b>	<b>9 814</b>	<b>1 196 977</b>	<b>-2 942 255</b>	<b>225 018</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,82	3 mån rörlig	500 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	1,82	3 mån rörlig	337 854	337 854
Swedbank Hypotek AB	2,73	2015-02-27	497 191	497 191
Swedbank Hypotek AB	1,72	3 mån rörlig	382 276	382 276
Swedbank Hypotek AB	3,71	2015-03-25	500 000	500 000
Swedbank Hypotek AB	3,11	2018-01-25	683 018	683 018
Swedbank Hypotek AB	3,93	2015-09-25	924 588	926 424
Swedbank Hypotek AB	3,11	2018-01-25	500 000	500 000
SBAB	2,49	3 mån rörlig	234 648	276 496
			<b>4 559 575</b>	<b>4 603 259</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			45 920	41 576

## Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	8 750	8 750
Upplupen kostnad städning	3 941	3 060
Upplupen kostnad vatten	0	216
Upplupen kostnad el	5 222	4 385
Upplupen kostnad värme	43 694	39 309
Upplupen räntekostnad	12 792	14 426
Upplupen kostnad grovsopor	4 660	4 374
Upplupen styrelseomkostnad	7 300	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	3 183
Upplupen kostnad storstädning	0	7 931
Upplupen kostnad förbrukningsinventarier	0	17 313
Upplupen kostnad hissreparation	0	2 231
Upplupen kostnad el reparation	0	38 514
	<b>86 359</b>	<b>143 692</b>

Stockholm den / 2015

Jörgen Lönngrén  
Ordförande

Anders Elvin  
Vice ordförande

Martin Hallberg  
Kassör

Sören Öman  
Sekreterare

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Björn Lindwall  
Intern revisor