

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
S:T ERIKS TORN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Curt Jan Olof Aas	Ledamot
Essie Anna Maria Cederroth	Ledamot
Gustaf Erik Lilliehöök	Ledamot
Ann-Charlotte Markman	Ledamot
Alf Tommy Mårtensson	Ledamot
Daniel Ralph Leonard Pettersson	Ledamot

Arne Stefan Dahlgren	Suppleant
Bo Eugen Grolander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Curt Jan Olof Aas, Essie Anna Maria Cederroth, Arne Stefan Dahlgren, Gustaf Erik Lilliehöök, Ann-Charlotte Markman, Alf Tommy Mårtensson och Daniel Ralph Leonard Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Lundfors	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Henry Wikström	Ordinarie Intern	
Bertil Gustafsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Hans Cederberg	Samman kallande
Henrik Engvall	
Olof Nyren	
Jan Säfvenberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrevs om 2014 med oförändrade villkor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

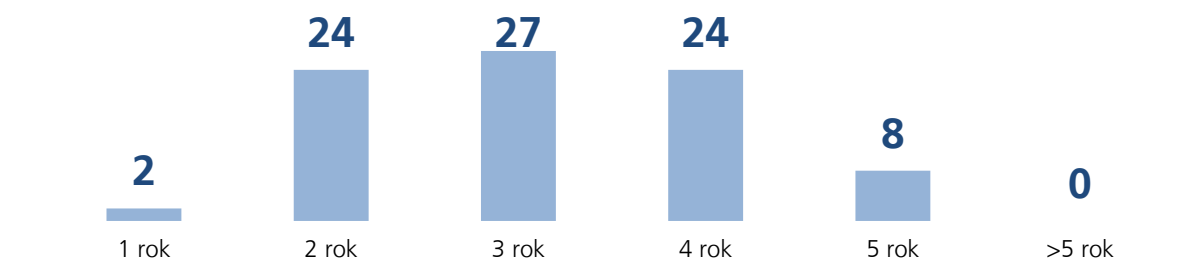
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 070 m², varav 9 070 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Bastu	2 st .En i vardera huset
Gemensamhetslokal	Gym resp.möteslokal
Övrigt	2 st takterasser, en på vardera tornet.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig mellan åren 2015 till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2014	Påbörjat 2014, avslutat 2015
Rengöring/kontroll ventilation	2014	OVK enl. lag vart 6:e år
Målning av smidesräcken/plåtmålning rännalar	2014	
Värmeväxlare	2014	Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Rökluckor	2014	Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Lagning av fogar i altaner/balkonger	2013	
Ombygg. av duschrum i Drottningens torn	2013	Vattenskada
Slipning och lackning av ekportar ,fönsterpartier och karmar i ek	2013	
Utvändig målning av tornens krön	2013	
Kontroll/lagning rökluckor	2013	var 10:e år enl lag
Grusning och lagning av potthål	2013	Motion 2013 om ljusst grus när marken slutat sjunka.
Renovring av stuprör och hängrännor samt tätning av ett takläckage	2012 - 2013	
Brytbleck samtl ytterdörrar	2011	
Lagning av hussocklar	2010 - 2011	Slutfört. Satt dit dropplist
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grusning och lagning av potthål	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	Nytt torkskåp, översyn tvättmaskiner och torktumlare
Fönstermålning	2015	Målning av fönster och fönsterdörrar enl. underhållsplan
Radiatorventiler	2018	Byte, justering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sommar-och vinterskötsel av gården	Två Smälänningar AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under hösten 2014 tillsammans med SBC uppdaterat underhållsplanen.

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

I januari 2013 röstade föreningens medlemmar för förslaget att införa dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boytan. Förändringen medförde att vi genom frivilliga kapitaltillskott skulle kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. När föreningens lån på 67,9 MSEK förföll 2013-09-01 valde 63 medlemmar att amortera 51,8 MSEK medan 22 medlemmar valde att avvakta senare tillfälle. För deras räkning upphandlades, efter offerter, ett lån på 16,1 MSEK till fast ränta 3,07%. Lånet förfaller 2016-10-01 vilket också är nästa tillfälle för frivilligt kapitaltillskott.

Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll m h t sin boyta.

Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm. Se bilagan **Kapitaltillskott och dubbla andelstal**.

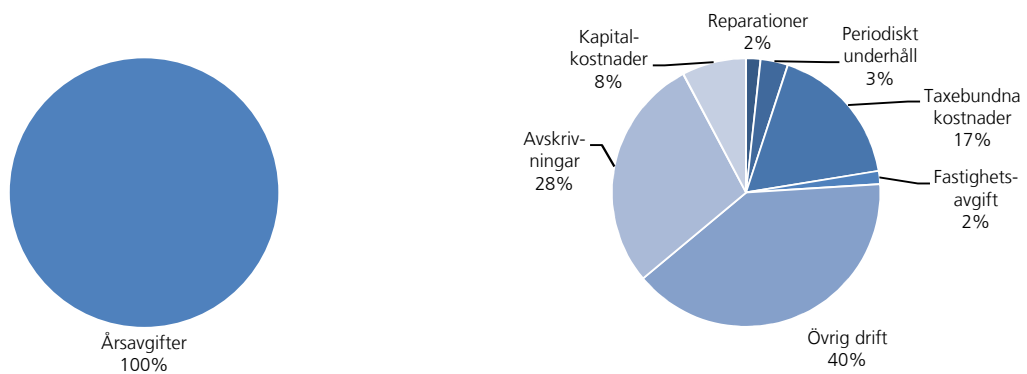
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2034.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 386 190	1 590 617
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 851 432	6 600 125
Finansiella intäkter	2 452	12 617
Minskning korta fordringar	341 749	0
Kapitaltillskott	0	51 779 063
	5 195 633	58 391 805
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 030 949	4 089 340
Finansiella kostnader	493 298	2 227 061
Ökning av korta fordringar	0	10 904
Minskning av föreningens lån	0	51 778 866
Minskning av korta skulder	61 482	490 061
	4 585 729	58 596 232
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 996 094	1 386 190
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	609 904	-204 427

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Tomträttsavtalet är omförhandlat och förlängt med bibehållna villkor vilket innebär att föreningen inte får någon ökad kostnad fram till år 2025.

Under 2014 arbetades nya stadgar fram. Väsentliga ändringar gjordes med hänsyn till nya avskrivningsregler och andrahandsuthyrning.

Händelser efter året

Under våren 2015 har styrelsen påbörjat upphandling av en omfattande ommålning av fönster och fönsterdörrar (enligt underhållsplan). Genomförandet planeras pågå under ett antal månader med start kring sommaren.

Två extrastämmor hölls under januari 2015 för att fastställa nya reviderade stadgar med anledning av nya regler för avskrivningar och andrahandsuthyrning.

Nya stadgar antogs i januari och registrerades hos Bolagsverket 2015-02-03

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 3 %.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 137st

Förändring från föregående år: 0st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	535	727	821	821
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 777	1 777	7 485	7 629
Elkostnad/m ² totalyta	11	14	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	89	111	109	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	11	17	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta**	54	246	361	380
Soliditet (%)	91	91	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 457	-120	-96	-121
Nettoomsättning (tkr)	4 851	6 598	7 456	7 462

Nyckeltal fr o m 2013-08-30 efter kapitaltillskott, Årsavgift * (480kr/kvm) (utan kapitaltillskott: 710kr/kvm).
Kapitalkostnader** 230kr/kvm gäller t o m 2016-09-30. Läs mera om kapitaltillskott och dubbla andelstal i bilaga.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 070 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 457 270
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 220 961
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-702 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-8 380 231

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	204 341
att i ny räkning överförs	-8 175 890

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 851 221	6 597 534
Övriga rörelseintäkter	Not 2	211	2 591
		4 851 432	6 600 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3, 4	-3 583 009	-3 551 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 997	-450 832
Personalkostnader	Not 6	-89 944	-86 705
Avskrivningar	Not 7	-1 786 907	-416 007
		-5 817 856	-4 505 347
		-966 424	2 094 778
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 452	12 617
Räntekostnader		-493 298	-2 227 061
		-490 846	-2 214 444
		-1 457 270	-119 666
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	184 232 798	186 019 704
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		184 232 798	186 019 704
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 236 298	186 023 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	Not 11	2 046 140	1 431 390
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	346 595
		2 046 140	1 777 985
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17	17
		17	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 046 157	1 778 002
SUMMA TILLGÅNGAR		186 282 455	187 801 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		170 373 249	170 373 249
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 435 400	6 892 175
		177 808 649	177 265 424
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 922 961	-6 260 071
Årets resultat		-1 457 270	-119 666
		-8 380 231	-6 379 736
SUMMA EGET KAPITAL		169 428 418	170 885 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 113 134	16 113 134
		16 113 134	16 113 134
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		206 696	154 124
Skatteskulder		0	5
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	534 207	648 256
		740 903	802 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 282 455	187 801 207
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	82 760 000	82 760 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har därför lagt om avskrivningsplanen från 200 år progressiv till 120 år linjär avskrivning enligt aktuella bestämmelser .

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	200 år Progressiv
Entréutsmyckning	120 år	200 år
Belysning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 353 600	6 418 418
	Årsavgifter - kapitalandel	494 671	174 537
	Hyror förråd	2 950	4 578
		4 851 221	6 597 534
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	31	17
	Övriga intäkter	180	2 574
		211	2 591

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	97 936	71 526
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	35 425
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 482	18 803
	Snöröjning/sandning	17 353	37 379
	Städning entreprenad	102 653	93 663
	Städning enligt beställning	0	4 394
	Mattvätt/Hyrmattor	15 171	20 470
	OVK Obl. Ventilationskontroll	88 750	0
	Hissbesiktning	5 669	5 588
	Myndighetstillsyn	11 785	6 370
	Gård	0	2 558
	Serviceavtal	21 076	20 068
	Förbrukningsmateriel	1 588	3 240
	Brandskydd	9 375	13 064
		409 837	332 548
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 183
	Brf Lägenheter	2 078	0
	Tvättstuga	2 734	0
	Bastu/pool	0	255
	Entré/trapphus	9 118	0
	Lås	1 323	10 521
	VVS	0	8 816
	Värmeanläggning/undercentral	1 413	0
	Ventilation	26 928	64 176
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 475	0
	Hiss	16 250	125 579
	Tak	0	4 988
	Fasad	2 800	0
	Garage/parkering	4 278	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 297	0
	Vattenskada	2 473	23 593
		109 167	244 110
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	158 775
	Gemensamma utrymmen	8 372	0
	Fasad	56 146	0
	Mark/gård/utemiljö	139 823	0
		204 341	158 775
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	723 345	735 433

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	102 830	128 211
	Värme	804 415	1 005 059
	Vatten	93 089	101 319
	Sophämtning/renhållning	49 976	50 716
	Grovsopor	45 882	58 906
		1 096 192	1 344 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 961	80 737
	Självrisk	2 776	66 000
	Tomträttsavgäld	1 437 500	1 150 000
	Kabel-TV	90 790	72 572
		1 660 027	1 369 309
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 445	102 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 859 664	2 816 370
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	9 889	9 934
	Juridiska åtgärder	0	106 250
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	34 973	32 867
	Föreningskostnader	7 090	6 700
	Fritids och Trivselkostnader	399	0
	Förvaltningsarvode	272 534	266 082
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	2 313	3 680
	Konsultarvode	12 169	5 090
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 680	6 520
		357 997	450 832

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 201	69 500
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	440
	Sociala kostnader	20 743	16 765
		89 944	86 705
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 768 020	397 120
	Förbättringar	11 449	11 449
	Markinventarier	7 437	7 437
		1 786 907	416 007
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 066 838	199 066 838
	Utgående anskaffningsvärde	199 066 838	199 066 838
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 047 134	-12 631 127
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 786 907	-416 007
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 834 040	-13 047 134
	Planenligt restvärde vid årets slut	184 232 798	186 019 704
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde mark	106 000 000	106 000 000
		234 000 000	234 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	234 000 000
		234 000 000	234 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 311	154 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 311	-154 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 311	-154 311
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGSIKTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2014	2013
	SBC – Klientmedel	1 996 077	1 386 173
	Övriga fordringar	50 063	45 217
		2 046 140	1 431 390
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	31 273
	Kabel-TV	0	18 158
	Tomträttsavgäld	0	287 500
	Hiss	0	1 219
	Vatten	0	8 445
		0	346 595

Not 13 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 960 000	0	0	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitaltillskott	51 897 205	0	0	51 897 205
Fond för yttre underhåll	7 435 400	702 000	-158 775	6 892 175
S:a bundet eget kapital	177 808 649	702 000	-158 775	177 265 424
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 922 961	-702 000	39 110	-6 260 071
Årets resultat	-1 457 270	-1 457 270	119 666	-119 666
S:a ansamlad förlust	-8 380 231	-2 159 270	158 776	-6 379 736
S:a eget kapital	169 428 418	-1 457 270	0	170 885 688

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	6 892 175	6 309 170
Reservering enligt stadgar	702 000	702 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 775	-118 995
Vid årets slut	7 435 400	6 892 175

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,070 %	16 113 134	16 113 134	2016-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 113 134	16 113 134	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 113 134	16 113 134	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 113 134 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	11 565
	Värme	0	136 573
	Sophämtning	0	3 499
	Arvoden	66 600	66 750
	Sociala avgifter	20 926	11 800
	Ränta	41 223	42 597
	Telefoni	0	930
	Förutbetalda avgifter och hyror	405 458	374 542
		534 207	648 256

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 4 2015



Curt Jan Olof Aas
Ledamot



Essie Anna Maria Cederroth
Ledamot



Gustaf Erik Lilliehöök
Ledamot



Ann-Charlotte Markman
Ledamot



Alf Tommy Mårtensson
Ledamot



Daniel Ralph Leonard Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2015



Per Lundfors
Auktoriserad revisor



Henry Wikström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn, org.nr 716406-3781

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

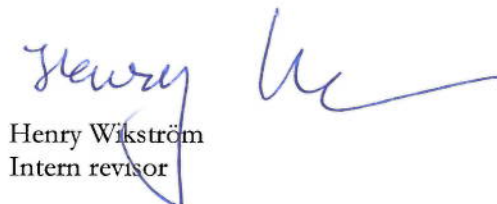
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2015



Per Lundfors
Auktoriserad revisor



Henry Wikström
Intern revisor

Kapitaltillskott och dubbla andelstal

I brf S:t Eriks Torn har majoriteten av bostadsrättsägarna valt att göra frivilligt kapitaltillskott på hela den skuldandel som belöpt lägenhetens boyta. Föreningens skuld har därmed minskat och avgifterna kunnat sänkas. Åtgärden krävde att dubbla differentierade andelstal infördes. Detta efter att två extra stämmor med stor majoritet röstat för en stadgeändring.

I slutet av september 2013 löpte föreningens bundna lån ut. I samband med det tog föreningen in frivilliga kapitaltillskott från medlemmarna och använde summan till att amortera på lånet. I 63 av föreningens 85 lägenheter valde medlemmarna att delta i låneomläggningen, genom att göra privata inbetalningar. Därefter kunde avgiften sänkas betydligt och medlemmen betalar nu endast drift/underhållskostnad till föreningen.

För 22 medlemmar som valde att avvakta ett senare tillfälle tillkommer ett kapitaltillskott på deras andel av föreningens skuld m h t bostadsyta. Detta är inte skattemässigt avdragsgillt.

Systemet med differentierade andelstal infördes för att skapa rättvisa mellan deltagande och icke deltagande bostadsrättsägare. Ett andelstal för drift/underhållskostnad och ett för kapitalkostnad. Två i föreningen lika stora lägenheter kan därför ha olika månadsavgifter och därmed utåt värderas olika.

Andelstalet för drift/underhåll är konstant med bostadsytan. Stor lägenhet har högre andelstal än liten. Andelstalet för kapitalkostnad kan däremot variera. Den som betalat hela sin andel av föreningens skuld får andelstalet noll. Det står ägaren fritt hur denne vill finansiera sitt kapitaltillskott. Lånar han/hon medlen är räntan avdragsgill. Vid en försäljning är kapitaltillskottet avdragsgillt vid realisationsvinstbeskattningen.

Som potentiell köpare av en lägenhet i brf S:t Eriks Torn, eller som mäklare vid en försäljning är det viktigt att du informerar dig om i vilken kategori den aktuella lägenheten ingår. Styrelsen eller dess ekonomiska förvaltare bör kunna upplysa om vad som gäller.

Resultatet av låneomläggningen:

Summan av de frivilliga kapitaltillskotten som användes helt för amortering blev 51,8 mkr

Resterande belåning, för de 22 som ej deltog är 16,1 mkr, ett 3-årigt lån till 3,07 % ränta.

Nästa möjliga tidpunkt för frivilligt kapitaltillskott är 2016-10-01 i samband med att de befintliga lånen löper ut.

Brf S:t Eriks Torn - Drottningen

Lgh nr	Yta	Andelstal drift/underh.	Andelstal kapitalkostn
1001	81,5	0,8986	3,786
1011	109,9	1,2117	5,105
1012	113,6	1,2525	0
1021	88,6	0,9768	0
1022	119,9	1,3219	0
1023	150,2	1,656	6,978
1024	130,5	1,4388	0
1031	82,5	0,9096	0
1032	66,1	0,7288	0
1033	108,1	1,1918	5,022
1034	103,9	1,1455	4,827
1035	94,7	1,0441	0
1036	87,5	0,9647	4,065
1041	57,5	0,634	2,671
1042	66,1	0,7288	0
1043	109,3	1,2051	0
1044	147	1,6207	0
1045	127	1,4002	0
1046	69,5	0,7663	0
1051	95,2	1,0496	4,423
1052	83,8	0,9239	0
1053	109,3	1,2051	5,078
1054	146,1	1,6108	0
1055	126,1	1,3903	0
1056	95,6	1,054	0
1061	95,7	1,0551	0
1062	83,8	0,9239	0
1063	132,2	1,4576	0
1064	109,3	1,2051	0
1065	146,1	1,6108	0
1066	126,1	1,3903	5,858
1067	96	1,0584	0
1071	95,7	1,0551	0
1072	83,5	0,9206	0
1073	95,1	1,0485	4,418
1074	135,7	1,4961	0
1075	115,7	1,2756	0
1076	88,1	0,9713	4,093
1081	122	1,3451	0
1082	101,9	1,1235	0
1083	158,3	1,7453	0
1084	97,7	1,0772	4,539
1085	172,2	1,8986	8,000
1086	150,9	1,6637	0
1087	83,2	0,9173	0
1091	75,2	0,8291	0
1111	151,6	1,6714	0
1131	151,6	1,6714	0
1151	119,8	1,3208	0

Brf S:t Eriks Torn- Kungen

Lgh nr	Yta	Andelstal drift/underh.	Andelstal kapitalkostn
2021	66,3	0,731	0
2031	83,9	0,925	0
2032	102,9	1,1345	0
2033	109,8	1,2106	0
2034	93,4	1,0298	0
2041	66,4	0,7321	3,085
2042	108,6	1,1974	0
2043	117,2	1,2922	0
4044	93,9	1,0353	0
2045	74,3	0,8192	3,452
2051	92,7	1,0221	0
2052	108,6	1,1974	0
2053	117,2	1,2922	0
2054	93,9	1,0353	0
2055	50	0,5513	2,323
2056	118,5	1,3065	0
2061	93	1,0254	0
2062	108,6	1,1974	0
2063	117,2	1,2922	0
2064	93,9	1,0353	4,362
2065	50	0,5513	2,323
2066	118,5	1,3065	0
2071	85,2	0,9394	3,958
2072	98,9	1,0904	4,594
2073	107,5	1,1852	0
2074	172,3	1,8997	0
2075	118,7	1,3087	0
2081	81,1	0,8942	0
2082	112,2	1,237	0
2083	121,8	1,3429	0
2085	96,7	1,0662	0
2086	141,7	1,5623	0
2091	75,2	0,8291	0
2111	151,6	1,6714	7,043
2131	151,6	1,6714	0
2151	119,8	1,3208	0