

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stureparken 2





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stureparken 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan med lägst 1 mkr per år. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Adress: Stureparken 2, 2b och 4, Sturegatan 29-31 samt Valhallavägen 98-100 i Stockholm.

##### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016

Christian Falk	Ordförande
Peter Svanlund	Sekreterare
Kerstin Wahlund	Kassör
Joakim Alin	Ledamot
Ulf Kjell Gür	Ledamot

Sara Jinnerot	Suppleant
Arne Wallmon	Suppleant

### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016

Christian Falk	Ordförande
Lars Granqvist	Sekreterare
Kerstin Wahlund	Kassör
Agneta Markgren	Ledamot
Joakim Strauss Alin	Ledamot

Sara Jinnerot	Suppleant
Arne Wallmon	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christian Falk, Lars Granqvist, Sara Jinnerot, Agneta Markgren, Joakim Strauss Alin, Kerstin Wahlund och Arne Wallmon.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mats Ivarsson	Auktoriserad revisor	Litus Revision AB
Anders Martin-Löf	Suppleant	Föreningsmedlem

### Valberedning

Richard Bexelius	
Maria Carlsson	Sammanställande
Arje Eisenberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Björken 23	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

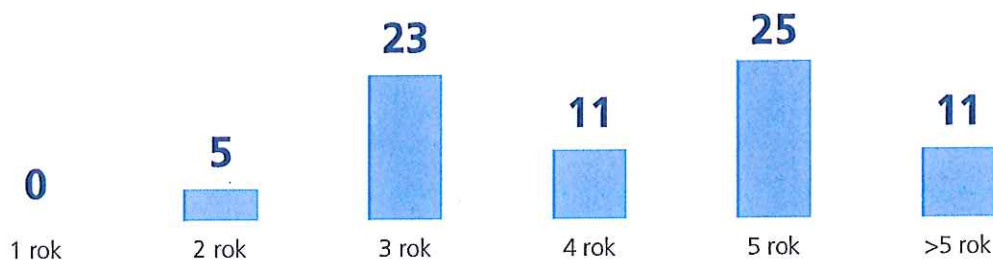
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 153 m<sup>2</sup>, varav 9 832 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 321 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Bättringsmålning gårdsfönster	2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Stridbar El och Byggservice AB
Städning	Stockholms Sten och Marmorslip
Snöröjning	Peab Drift och Underhåll i Stockholm AB
Hissavtal	Stockholms Hiss-Service AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem/Ownit Broadband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Fastighetsägarna
Projektledare	J Feldin Bygg & Invest AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-04-01 med 25 kr/kvm.

Föreningens anläggningstillgångar består framför allt av fastigheten Björken 23, som köptes 2008 för 333 828 510 kr inklusive förvärvskostnader.

Föreningens räntebärande nettoskuld uppgick till 51, 075 miljoner kr per 31 december 2016, vilket är en reduktion med 2 miljoner kr jämfört med föregående år. Reduceringen beror på att föreningens lån har amorterats under året. Likvida medel uppgick till 3 757 441 (f å 3 435 057).

Föreningens rörelseintäkter uppgick till 7 012 062 (f å 7 015 879). Medlemmarnas årsavgifter för bostadsrätter uppgick till 5 212 939 (f å 5 212 944) vilket motsvarar 550 kr/kvm och år. Avgifterna har varit oförändrade mot föregående år.

Hyresnivån för föreningens bostäder uppgick till i snitt 1052 kr/kvm och år.

Årets resultat uppgick 910 497 (f å 5 715 504). Föregående års resultat påverkades positivt om 4 117 587 kr avseende uppgörelser med RV Fasad samt Savana Invest.

Fastighetskostnader, reparationer och periodiskt underhåll har varit högre än föregående år, se förvaltningsberättelsen medan taxebundna kostnader varit oförändrade.

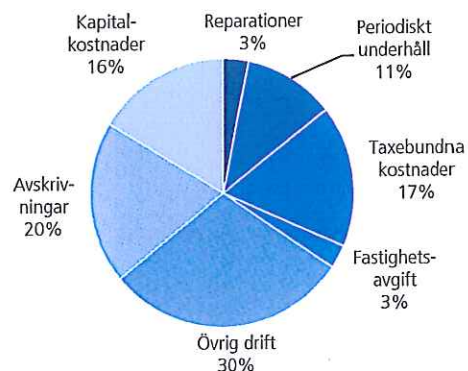
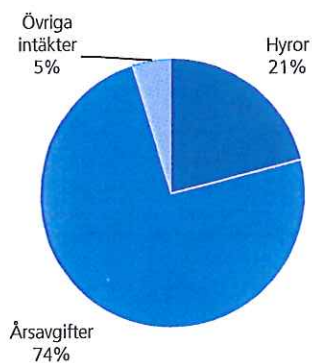
Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med lägst 0,3% av taxeringsvärdet. Årets förslag till avsättning finns angiven under resultatdisposition.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 435 057</b>	<b>4 236 630</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 012 062	7 015 879
Finansiella intäkter	608	996
Minskning kortfristiga fordringar	155 387	116 524
Ökning av kortfristiga skulder	58 049	0
	<b>7 226 107</b>	<b>7 133 399</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 912 586	-1 172 985
Finansiella kostnader	991 137	1 272 785
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 925 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 910 173
	<b>6 903 723</b>	<b>7 934 972</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 757 441</b>	<b>3 435 057</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>322 384</b>	<b>-801 573</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Under våren och försommaren målades och renoverades fönstren mot gatan i Riddarborgen. Delér Måleri AB utförde uppdraget och fönstren målades i samma kulör som fastighetens övriga fönster. Föreningen hade dessförinnan träffat en uppgörelse med Delér som innebar att de samtidigt med målningen skulle åtgärda de besiktningsanmärkningar som framkommit.

Siljendahls måleri har åtgärdat de besiktningsanmärkningar som framkom vid garantibesiktningen av trapphusmålningarna. De har även utfört en del andra bättringsmålningar i fastigheten.

Efter uppgörelse med Savana har de bytt restaurangfläkten på taket till en större och tystare modell. Samtidigt togs den tidigare ljuddämpningen bort efter en anmälan till Stadsbyggnadskontoret. Savana har även åtgärdat besiktningsanmärkningar som framkom i garantibesiktningen.

Föreningen har installerat kameraövervakning i fastighetens samtliga entréer för att minska risken för inbrott. Totalt 7 kameror finns nu utplacerade som spelar in dygnet runt.

Efter 5 års tvister med Metrolit, Alcons och Weland angående rost på våra balkongräcken har föreningen slutligen fått igenom våra krav. De 38 balkongräcken som inte var varmförzinkade ska åtgärdas efter årsskiftet.

Ett flertal nya säkerhetsdörrar från Proloc har installerats på medlemmarnas bekostnad.

Taket till undercentralen har fått ny isolering och därefter har det lagts ett sedumtak för att förbättra det estetiska intrycket av den nedre gården.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltning från T&T Förvaltnings AB till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB efter att SBC köpt bolaget.

Under våren genomfördes en omfattande extrastädning av väggar och dörrar i trapphusen samt golven i källarna och tvättning av fönster.

Föreningen har installerat en fläktradiator i 29ans källare samt bytt en läckande radiator i 29ans entré.

Föreningen har renoverat ett utrymme på gården som ska bli ett barnvagnsrum.

För att modernisera föreningens gemensamma tvättstuga har ett flertal maskiner installerats. I mangelrummet finns en ny tvättpelare som inte behöver bokas.

Föreningens räntebärande skulder har amorterats med 2 miljoner kronor under året. Ambitionen är att fortsätta att amortera på föreningens lån.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125 st  
Tillkommande medlemmar: 3 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	550	550	550	550
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 391	5 585	5 788	5 051
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	54	66	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	14	23
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	16	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	126	150	154
Soliditet (%)	86	85	83	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	910	5 716	-8 638	-20 902
Nettoomsättning (tkr)	6 995	7 016	6 998	6 890

Ytuppgifter år 2016 enligt taxeringsbesked 2016, 9 832 m<sup>2</sup> bostäder och 321 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	332 080 442	0	0	332 080 442
Upplåtelseavgifter	18 970 798	0	0	18 970 798
Fond för yttre underhåll	2 186 913	845 313	670 800	670 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>353 238 153</b>	<b>845 313</b>	<b>670 800</b>	<b>351 722 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-30 181 030	-845 313	5 044 703	-34 380 420
Årets resultat	910 497	910 497	-5 715 503	5 715 503
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-29 270 533</b>	<b>65 184</b>	<b>-670 800</b>	<b>-28 664 917</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>323 967 620</b>	<b>910 497</b>	<b>0</b>	<b>323 057 124</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	910 497
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 335 717
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-845 313</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-29 270 533</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>687 063</u>
<b>-28 583 470</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 994 813	7 000 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 250	15 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 012 062</b>	<b>7 015 879</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Uppgörelse entreprenör		0	4 117 587
Driftkostnader	Not 4	-3 089 277	-2 201 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 668	-443 321
Personalkostnader	Not 6	-299 640	-299 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 198 451	-1 201 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 111 037</b>	<b>-28 587</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 901 026</b>	<b>6 987 292</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		608	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 137	-1 272 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-990 529</b>	<b>-1 271 789</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>910 497</b>	<b>5 715 503</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>910 497</b>	<b>5 715 503</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	373 084 276	369 662 534
Maskiner och inventarier	Not 9	88 771	4 708 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>373 173 047</b>	<b>374 371 498</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373 173 047</b>	<b>374 371 498</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	14 446
Övriga fordringar	Not 10	110 388	109 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	142 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 448</b>	<b>265 835</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 757 441	3 435 057
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 757 441</b>	<b>3 435 057</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 867 889</b>	<b>3 700 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 040 936</b>	<b>378 072 390</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		351 051 240	351 051 240
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 186 913	670 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>353 238 153</b>	<b>351 722 040</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-30 181 030	-34 380 420
Årets resultat		910 497	5 715 503
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 270 533</b>	<b>-28 664 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>323 967 620</b>	<b>323 057 124</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 075 000	53 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 075 000</b>	<b>53 075 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 000 000	0
Leverantörsskulder		465 232	253 742
Skatteskulder		422 035	504 200
Övriga skulder		217 566	205 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	893 483	976 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 998 316</b>	<b>1 940 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>377 040 936</b>	<b>378 072 390</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	15 - 50 år	15 - 50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 212 939	5 212 944
Hyror bostäder	374 695	371 901
Hysesbortfall	0	-475
Hyror lokaler momspliktiga	1 075 489	1 128 780
Hyror lokaler	22 874	19 792
Hyror garage/parkering moms	0	249 766
Parkering	288 499	0
Överlåtelse/pantsättning	20 305	17 781
Öresutjämning	12	0
	<b>6 994 813</b>	<b>7 000 489</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	14 850
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga intäkter	17 250	0
	<b>17 250</b>	<b>15 390</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 400	53 460
	Fastighetsskötsel beställning	8 452	5 841
	Fastighetsskötsel gård beställning	59 400	0
	Snöröjning/sandning	52 474	4 456
	Städning entreprenad	302 904	252 552
	Städning enligt beställning	17 721	0
	Sotning	681	1 394
	Myndighetstillsyn	22 769	10 754
	Bevakning	23 874	0
	Gemensamma utrymmen	26 769	0
	Gård	8 724	0
	Serviceavtal	71 192	0
	Förbrukningsmateriel	14 778	34 225
		<b>669 137</b>	<b>362 682</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	42 553	0
	Brf Lägenheter	32 791	0
	Lokaler	438	9 520
	Gemensamma utrymmen	-8 718	38 429
	Tvättstuga	5 000	3 776
	Lås	18 491	0
	VVS	9 866	450
	Värmeanläggning/undercentral	17 449	525
	Ventilation	0	1 361
	Elinstallationer	33 992	39 149
	Hiss	30 016	14 866
	Fasad	7 425	0
	Mark/gård/utemiljö	0	8 842
		<b>189 303</b>	<b>116 918</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	42 553	0
	Hyseslägenheter	0	0
	Gemensamma utrymmen	409 375	187 988
	Tvättstuga	22 953	0
	Värmeanläggning	134 145	-18 872
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	29 663	0
	Fasad	20 419	0
	Mark/gård/utemiljö	27 955	0
		<b>687 063</b>	<b>169 116</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	534 827	564 782
	Värme	213 511	199 870
	Vatten	166 974	150 114
	Sophämtning/renhållning	124 272	119 519
	Grovsopor	9 379	10 193
		<b>1 048 963</b>	<b>1 044 479</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	129 790	99 664
	Kabel-TV	66 059	155 413
	Bredband	129 938	0
		<b>325 787</b>	<b>255 077</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>169 025</b>	<b>253 010</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 089 277</b>	<b>2 201 282</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 875	0
	Tele- och datakommunikation	1 117	1 810
	Juridiska åtgärder	41 209	28 463
	Hysesförluster	14 446	0
	Revisionsarvode extern revisor	-790	37 474
	Föreningskostnader	12 068	0
	Styrelseomkostnader	3 736	0
	Fritids- och trivselkostnader	12 274	15 638
	Förvaltningsarvode	173 403	141 564
	Förvaltningsarvoden övriga	26 890	38 121
	Administration	29 550	7 735
	Korttidsinventarier	106 512	43 781
	Konsultarvode	78 660	89 254
	Föreningsavgifter	10 769	10 769
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	0
	Övriga driftskostnader	6 091	25 112
	Övriga fastighetskostnader	0	3 600
		<b>523 668</b>	<b>443 321</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	260 110	223 384
	Sociala kostnader	39 530	76 615
		<b>299 640</b>	<b>299 999</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	612 305	612 305
	Förbättringar	582 548	476 144
	Markanläggning	3 598	0
	Markinventarier	0	3 121
	Inventarier	0	110 002
		<b>1 198 451</b>	<b>1 201 572</b>

*Ulla*



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	373 876 334	373 876 334
	Omklassificering	4 949 573	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>378 825 907</b>	<b>373 876 334</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 213 800	-3 118 632
	Omklassificering	-329 380	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 198 451	-1 095 168
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 741 631</b>	<b>-4 213 800</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>373 084 276</b>	<b>369 662 534</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	236 345 000	236 345 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	92 767 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark	189 004 000	128 600 000
		<b>281 771 000</b>	<b>223 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	275 000 000	211 733 000
	Lokaler	6 771 000	11 867 000
		<b>281 771 000</b>	<b>223 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 038 344	5 038 344
	Omklassificering	-4 949 573	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 771</b>	<b>5 038 344</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-329 380	-222 976
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-106 404
	Omklassificering	329 380	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-329 380</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>88 771</b>	<b>4 708 964</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	110 388	109 244
		<b>110 388</b>	<b>109 244</b>

*lma*

**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV/Bredband	0	39 145
Försäkring	0	41 963
Förvaltningsarvode	0	34 387
Underhåll hiss	0	20 790
Medlemsavgifter	0	5 860
	<b>0</b>	<b>142 145</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	670 800	3 398 178
Reservering enligt stadgar	845 313	670 800
Reservering enligt stämmobeslut	670 800	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-3 398 178
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 186 913</b>	<b>670 800</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	3 000 000	4 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2017-06-02
Handelsbanken	2,700 %	9 000 000	10 000 000	2018-04-30
Handelsbanken	2,110 %	18 525 000	18 525 000	2019-09-01
Handelsbanken	1,630 %	17 550 000	17 550 000	2020-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 075 000</b>	<b>53 075 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
		<b>50 075 000</b>	<b>53 075 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 075 000 kr.

*UAC*

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	131 000 000	131 000 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De 38 balkongräcken som inte var varmförzinkade har på Alcons bekostnad monterats ned och transporterats till Weland i Småland där de har varmförzinkats och målats enligt avtal. Därefter har de återmonterats.

Siljendahls har åtgärdat de sista besiktningsanmärkningarna i 4an, 98an, 100an och 31an.

Hos Tibro Kök har föreningen bytt ut en dörr från gatan ner till deras lagerlokal.

Hysesavtalet med Spice of India har sagts upp för omförhandling. Sotning och brandskyddskontroll har också utförts i restauranglokalen.

Enstar har gjort en modifiering av bergvärmen med en del nya rördragningar m.m. för att få en bättre funktion. Läckande ventiler från Fortum har bytts ut.

Under våren ska Siljendahls måleri göra bättringsmålningar på fastighetens fönster mot gården.

Ett 20-tal cyklar som inte ägs av någon i föreningen har, efter kontroll hos polisen, sålts till medlemmar eller slängts.

Hissarna har besiktigats och besiktningsanmärkningarna åtgärdats.

Styrelsen planerar att göra en garantibesiktning av fasadrenoveringen.

Från och med 1 april 2017 sänker föreningen avgiften från 550 kronor till 525 kronor/kvm och år.



Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	228 000	207 000
	Sociala avgifter	71 640	93 000
	Ränta	25 200	29 443
	Förutbetalda avgifter och hyror	568 643	509 491
	Revisionsarvode	0	32 000
	Fjärrvärme	0	14 289
	El	0	63 447
	Städ	0	22 080
	Fastighetskötsel	0	5 940
		<b>893 483</b>	<b>976 690</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 5 2017



Christian Falk  
Ordförande



Lars Granqvist  
Sekreterare



Kerstin Wahlund  
Kassör



Agneta Markgren  
Ledamot



Joakim Strauss Alin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stureparken 2 org.nr 769603-4508

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stureparken 2 år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2017

Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor