

Årsredovisning för  
**Brf Sturen Mindre**  
716418-7317

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseordförande i Brf Sturen Mindre intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma 2017-05-07. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 7/5 2017



Christoffer Hemmings

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för BRf Sturen Mindre, 716418-7317, får härmed avge årsredovisning för 2016, bolagets tjugofemte räkenskapsår.

### **Verksamheten**

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

### **Allmänt om verksamheten**

#### **Föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades hos PRV 2000-10-12.

#### **Sammansättning av styrelsen mm**

*Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 april 2016*

Christoffer Hemmings	Ordförande
Alice Hörnell	Kassör
Inger Olofsson	Sekreterare
Stellan Ottosson	Ledamot
Elsa Torell Nordgren	Ledamot
Paulina Kårelius	Suppleant

*Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 april 2016*

Christoffer Hemmings	Ordförande (vald april 2016, 1 år)
Alice Hörnell	Kassör (vald april 2016, 2 år)
Inger Olofsson	Sekreterare (vald april 2016, 2 år)
Stellan Ottosson	Ledamot (vald april 2015, 2 år)
Paulina Kårelius	Ledamot (vald april 2016, 2 år)
Martin Sööder	Suppleant (vald april 2016, 1 år)

#### *Revisorer*

Ola Arvehed  
Peter Danowsky

#### *Revisorsuppleant*

Katherine Ekblad

#### *Valberedning*

Lotti Helström  
Katherine Ekblad

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Christoffer Hemmings, Alice Hörnell, Inger Olofsson.

*Handwritten initials and marks:*  
OK  
EK  
ILM  
G

## Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Sturen Mindre nr 9 i Stockholms stad. Taxeringsvärdet den 31 december 2016 är 56 496 000 kronor, varav markvärde 33 783 000 kronor och byggnadsvärde 22 713 000 kronor. Fastigheten byggdes 1914-15. Totalyta 2436, varav boyta 2114 m2 och lokalyta 322m2.

## Lägenheter och lokaler allmänt

Totalt finns 19 lägenheter i fastigheten, varav 18 är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet upplåts med hyresrätt.

Föreningen hyr ut fyra lokaler till externa hyresgäster.

- Plåtkonsult Ola Svensson AB (73,5 m2), kontrakt till 1 okt 2019.
- Plåtkonsult Ola Svensson AB, källarlocal, kontrakt till 1 okt 2019.
- Arkitektfirman GUISE (156 m2), kontrakt till 1 okt 2019.
- AB Stokab (14,5 m2), kontrakt 1 maj 2011-30 april 2036.

## Administration och förvaltning

Den kamerala förvaltningen har skötts av A STREET AB, kontaktperson Karin Dahlin. För fastighetskötseln har vi anlitat BK Fastighetsservice och trappstädningen har utförts av Anders Lindbergs Städservice.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvodet om totalt 49,5 tkr (inkl. sociala avgifter) har utbetalats till styrelsen under året.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Förutom möten har styrelsen handlagt löpande arbete via e-post, telefon och direktkontakt.

En extra föreningsstämma hölls den 7 februari 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2016.

## Årsredovisning

Årsredovisning sker enligt K2.

## Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti är tecknad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## Medlemskap

Brf Sturen Mindre är medlem i Fastighetsägarna.

## Övrigt

Vårt fibernät är anslutet till Telia, bindningstid till sommaren 2019. I lägenheternas månadsavgift ingår ett baspaket med telefoni (ej samtalskostnader) /bredband-modem/box och ett tiotal TV-kanaler. ComHem-nät finns parallellt.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Ekonomi

Föreningen är skuldfri. Kapital på banken per 161231 var 10,1 milj kr. Den största driftskostnaderna under 2016 utgjordes av kostnaden för fjärrvärme, 331 tkr, en årskostnad som har sjunkit sedan fönsterisoleringen genomfördes, även efter korrigering för växlingar i yttertemperatur. Övriga stora utgifter var bytet till säkerhetsdörrar, 873 tkr, gårdsrenoveringen 278 tkr samt delbetalning av det nya passer- och porttelefonsystemet, 101 tkr.

### Bank

Nordea	1,62 milj kr	2 år	utbetalas 180404
Skandiabanken	1,04 milj kr	2 år	utbetalas 180411
Länsförsäkringar	1,04 milj kr	2 år	utbetalas 180404
SBAB	5,86 milj kr	fria uttag	
SHB	0,56 milj kr	fria uttag	

Bevakning sker så att vi alltid har god likviditet.

### Nya medlemmar

Inga nya medlemmar tillkom under 2016. Dock flyttade Annelie Andersson den 31 dec 2106 och Anita A'son Strandahl välkomnades som ny medlem fr.o.m. 2017.

### Stadgeändringar

– Ändring av stadgarnas §8, §32 och §35 (uttag av avgift för andrahandsupplåtelse) samt §14 (förtydligande av styrelsens mandat) fastställdes efter den andra beslutsomgången på årsstämman 2016.

## Projekt under 2016

### 1. Säkerhetsprojektet.

Under 2015 genomfördes en säkerhetsgenomlysning av fastigheten. Arbetet med att åtgärda de identifierade svagheter har dominerat styrelsens arbete under 2016. Projektet beskrevs på den extra föreningsstämman den 7 februari 2016.

- Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter/lokaler som inte hade sådana. Styrelsen riktar ett varmt tack till Paulina Kårelius för hennes uthålliga engagemang för att ro detta komplicerade projekt i hamn.
- Gatuportarna har förstärkts med stålkanter och svårkrossbart glas.
- Portkod har ersatts med nyckelbrickor. Ny porttelefon togs i bruk januari 2017.
- Ny branddörr installerades till vinden.
- Den brutna brandcellen i källaren åtgärdades.

Handwritten initials: LW, pu, M, ca

## **2. Innergården**

Gårdsgruppen, under ledning av Elsa Torell Nordgren, tog fram förslag, tog in offerter och genomförde ombyggnationen av innergården. Gården har fått en vacker stenläggning och nya växter i rabatterna. Nya cykelställ, inköp av cafémöbler till "solhörnan" samt installation av en barnvagnsramp sker under 2017.

## **Övrigt arbete i styrelsen**

### **Underhåll**

- Nya stuprör på fasaden mot Kapellgränd
- Stamspolning

### **Hissen**

Hissen har fortsatt att vara ett irritationsobjekt, men Kone AB lyckades under hösten identifiera och åtgärda orsaken till att hissen stannar i tid och otid.

### **OVK kontroll**

Peter Sotare AB genomförde en OVK under november. Protokollet innehåller en hel del anmärkningar som behöver åtgärdas under 2017.

### **Skadegörelse**

Klotter är ett stort och växande problem (soprumsdörren, fasaden, fönstren, GUISEs säkerhetsgaller). Kostnaden för klottersanering ökar stadigt och uppgick 2016 till 19 tkr, trots att Alice Hörnell idogt tagit bort väldigt många klotter. Klottren polisanmäls.

### **Gemensamma aktiviteter**

Vårstädningen ställdes in då innergården skulle göras om. Höststädningen den 23 oktober gick galant då många hjälpte till.

Årets julgran blåste tyvärr omkull i den s.k. Urd-stormen och medförde att ljusslingan gick sönder.

### **Sopor**

Utöver löpande grovsopstämning i soprummet gjordes en extra grovsopsinsamling i samband med höstens städdag på föreningens bekostnad.

### **Grannföreningens fasadrenovering**

Vi drabbades av damm och nedfallande puts och några balkonger gick inte använda under sommaren. En del av vår fasad blev ommålad i en avvikande nyans, vilket till slut rättades till.

**Namnskyltarna i entréerna stals under våren.**

### **Sturenbladet**

Föreningens nyhetsblad utkom med 6 nummer.

S  
M  
i

### **Omvärldsbevakning/kunskapsinhämtning**

Besök på mässor och föredrag samt kontakter med Fastighetsägarna.

**Föreningsstämma** – framtagande av bokslut/årsredovisning.

### **Sammanställning underhåll**

Följande större underhållsåtgärder har utförts:

Del av vind	1992
Del av tak	1992
Renovering av fönster	1994, 1995, 2002, 2008
Installation av balkonger	2002
Renovering av hyreslägenheter	2003
Stambyte	2005
Renovering av trapphusbalkonger	2008
Målning av yttertak	2009, 2010, 2011, 2015
Ny värmecentral	2009
Energideklaration	2009
Radonmätning	2009
Nytt brandlarmssystem	2010
Radiatorventilbyte	2011
Fönsterbyte, ny dörr Guise lokal	2011
Ventilationsgenomgång, OVK	2012
Målning yttre/inre entréer (inkl svängdörrar, hisskorg, tak i Kapellgränds trapphus)	2012
Belysning trapphus	2012
Ny underhållsplan 2013-2023	2013
Skorstensplattform med stege	2013
Hissombyggnad enl lagkrav	2014
Fram-/indragning av fibernätet till alla lägenheter/lokaler	2014
Plåtkonsults lokal golvslipning	2014
Ny tvättmaskin	2014
Extra isolering fönster	2014-2015
Målning utsida vissa fönster	2015
Branddörr vind	2015
Anticimex fuktbesiktning	2015
Branddörr vind	2016
Säkerhetsdörrar lägenheter/lokaler	2016
Stuprör Kapellgränd	2016
Säkring brandceller källaren	2016
Innergårdsförnyelse	2016
Stamspolning	2016
Passersystem	2016
OVK mätning (åtgärdas 2017)	2016

*Handwritten signature and initials in the bottom right corner.*

**Planerat underhåll 2017**

Porttelefonsystem (forts fr 2016)	100 tkr
Åtgärder OVK	100 tkr
Cykelställ m.m. innergården	20 tkr
Fasad, balkonggolv KVK	15 tkr
Golv målas fjärrvärmerummet	10 tkr
Balkongräcken KVK slipas, målas	10 tkr
Dito franska balkonger KG	5 tkr
Förstärkning elledningar KG	20 tkr

*Handwritten marks and signatures in the bottom right corner.*

### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 67 897 764 kr per den 31 december 2016. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (161231). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exkl. fond för inre underhåll, från balansräkningen per 151231. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

### Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	838 700	837 097	826 538	1 498 728
Resultat efter finansiella poster	-569 132	-757 446	-716 780	514 894
Soliditet, %	99	99	99	87

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 976 248
årets resultat	-569 132
<b>Totalt</b>	<b>-2 545 380</b>
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 933
balanseras i ny räkning	-2 606 313

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*[Handwritten signature]*  
11/11/16



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	830 682	829 084
Övriga rörelseintäkter		8 019	8 014
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>838 701</b>	<b>837 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Utgifter/kostnader för fastighetsförvaltning		-813 996	-766 260
Övriga externa kostnader		-476 097	-821 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-204 317	-176 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 494 410</b>	<b>-1 764 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-655 709</b>	<b>-926 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 577	169 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>86 577</b>	<b>169 471</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-569 132</b>	<b>-757 446</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-569 132</b>	<b>-757 446</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-569 132</b>	<b>-757 446</b>

*Handwritten signature and date:*  
2016

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	17 635 560	16 932 780
Inventarier, verktyg och installationer	4	241 094	173 976
Summa materiella anläggningstillgångar		17 876 654	17 106 756
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 876 654</b>	<b>17 106 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 936	2 460
Övriga fordringar		21	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 044	249 904
Summa kortfristiga fordringar		59 001	252 405
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 130 539	11 184 278
Summa kassa och bank		10 130 539	11 184 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 189 540</b>	<b>11 436 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 066 194</b>	<b>28 543 439</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	5	30 310 794	30 249 861
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 976 249	-1 157 869
Årets resultat		-569 132	-757 446
Summa fritt eget kapital		-2 545 381	-1 915 315
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 765 413</b>	<b>28 334 546</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		123 641	67 905
Skatteskulder		13 038	1 173
Övriga skulder		27 977	37 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 125	102 534
Summa kortfristiga skulder		300 781	208 893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 066 194</b>	<b>28 543 439</b>

0 21 15

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	400 000	400 000
Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

✓  
AK  
O  
AM

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Standardförbättringar	2
-Inventarier och installationer	10

W  
0  
MH

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesintäkter bostäder	88 485	87 180
Hysesintäkter lokaler	487 629	487 275
Årsavgifter bostäder	254 568	254 628
Övriga ersättningar	8 020	8 014
<b>Summa</b>	<b>838 702</b>	<b>837 097</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	40 450	38 880
Sociala kostnader	9 275	9 135
<b>Summa</b>	<b>49 725</b>	<b>48 015</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 075 233	19 075 233
-Nyanskaffningar	873 231	
	19 948 464	19 075 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 142 453	-1 989 466
-Årets avskrivning enligt plan	-170 451	-152 987
	-2 312 904	-2 142 453
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 635 560</b>	<b>16 932 780</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 713 000	20 311 000
Taxeringsvärde mark:	33 783 000	26 246 000
	<b>56 496 000</b>	<b>46 557 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
V  
pu  
M  
ca

#### Not 4 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	237 688	237 688
-Nyanskaffningar	100 984	
	338 672	237 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63 712	-39 944
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 866	-23 768
	-97 578	-63 712
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>241 094</b>	<b>173 976</b>

#### Not 5 Eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser	29 575 155	29 575 155
Fond för yttre underhåll	735 639	674 706
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>30 310 794</b>	<b>30 249 861</b>
Balanserat resultat	-1 976 249	-1 157 869
Årets resultat	-569 132	-757 446
<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-2 545 381</b>	<b>-1 915 315</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>27 765 413</b>	<b>28 334 546</b>

#### Underskrifter

Stockholm den 8/3 2017



Christoffer Hemmings  
Styrelseordförande



Inger Olofsson



Paulina Kärelius



Alice Hörnell

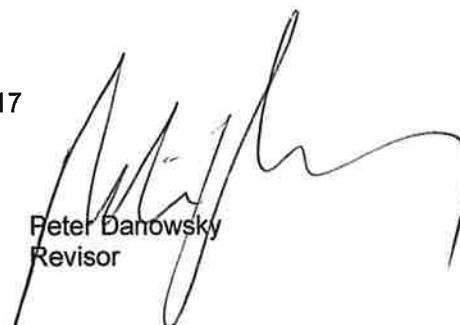


Stellan Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2017



Ola Arvehed  
Revisor



Peter Danowsky  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturen Mindre  
org nr 716418-7317

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sturen Mindre för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5/4 2017



Ola Arved  
Revisor



Peter Danowsky  
Revisor